**Проект**

внесения изменений в Правила землепользования и застройки Цивильского городского поселения Цивильского района Чувашской республики

**Проектом предлагается установление следующих градостроительных регламентов.**

**В статье 39 «Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1):**

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Процент застройки (мин- макс.) % | Минимальные отступы от границ земельного участка |

| 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 строительства | 3 | мин.  0,05 | макс.  60 | 3 |
| 2 | 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный земельный участок) | 3 | мин.  0,05 | макс. 60 | 3 |
| 3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка | 3 | мин.0,04 | макс. 40 | 3 |
| 4 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 2 | макс. 0,12 | мин.  50  макс. 80 | 3 |
| 5 | 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд | 1 | макс.  0,008 | не подлежит установлению | 3 |
| 6 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | не устанавливается | не устанавливается | не устанавливается | не устанавливается |
| 7 | 3.2 | Социальное обслуживание | 2 | мин. 0,03 | макс. 75 | 3 |
| 8 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | мин.0,03 | макс.  75 | 3 |
| 9 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 2 | мин.0,1 | макс.  75 | 3 |
| 10 | 3.5 | Образование и просвещение | 3 | п.8 примечания | макс.  50 | 3 |
| 11 | 3.6 | Культурное развитие | 2 | не устанавливвется | макс.  70 | 3 |
| 12 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 2 | не устанавливвется | макс.  60 | 3 |
| 13 | 4.1 | Деловое управление | 2 | мин.0,04 | мин.  50  макс. 60 | 3 |
| 14 | 4.4 | Магазины | 2 | мин. 0,007 | макс.  60 | 3 |
| 15 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 2 | мин.0,05 | макс.  60 | 3 |
| 16 | 5.1 | Спорт | 2 | Не устанавливается | макс.80 | 3 |
| 17 | 6.8 | Связь | не устанавливается | не устанавливается | не устанавливается | не устанавливается |
| 18 | 13.1 | Ведение огородничества | не устанавливается | мин. 0,02макс. 0,25 | не устанавливается | не устанавливается |
| 19 | 13.2 | Ведение садоводства | 2 | мин. 0,02  макс. 0,15 | макс.30 | 3 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 20 | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 4 | мин.0,12 | макс.50 | 3 |
| 21 | 2.4 | Передвижное жилье | - | мин. 0,03 | - | - |
| 22 | 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | 2 | мин. 1,5 | макс.60 | 3 |
| 23 | 3.7 | Религиозное использование | - | мин. 0,01 | макс.80 | 3 |
| 24 | 3.8 | Общественное управление | 2 | мин.0,012 | макс.60 | 3 |
| 25 | 4.3 | Рынки | 2 | мин. 0,05 | макс.80 | 3 |
| 26 | 4.6 | Общественное питание | 2 | мин. 0,002 | макс.60 | 3 |
| 27 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3 | мин.0,06 | макс.60 | 3 |
| 28 | 4.9 | Служебные гаражи | 2 | мин. 0,01 | макс.80 | 3 |
| 29 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | 2 | мин.0,01 | макс.80 | 1 |
| 30 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | Действие градостроительного регламента не распространяется | | | |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 30 | 2.7 | Обслуживание жилой застройки (объекты с видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3) | 3 | мин. 0,002 | макс.60 | 1 |
| 31 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не устанавливается | | | |

Примечания:

1.\*Предельная этажность зданий и сооружений, предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки и иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с местными и (или) республиканскими нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил, заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

2. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3.Нормы предоставления земельных участков гражданам в собственность (за плату или бесплатно), в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для индивидуального строительства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства, огородничества, устанавливаются Законом Чувашской Республики и решением Собрания депутатов Цивильского городского поселения.

4. Минимальная ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства по уличному фронту не менее – 10 метров.

5. Требования к ограждениям земельных участков индивидуальных жилых домов:

а) максимальная высота ограждений – 2 метра;

б) ограждение в виде декоративного озеленения – 1,2 м;

6. Высота гаражей – не более 3 метров.

7. Размер земельного участка дошкольной образовательной организации, при вместимости:

до 100 мест – 40 кв.м. на 1 место;

от 100 мест -35 кв.м. на 1 место;

от 500 мест – 30 кв.м. на 1 место.

8. Размер земельного участка общеобразовательной школы, при вместимости:

до 400 мест – 50 кв.м. на 1 место;

400- 500 мест – 60 кв.м. на 1 место;

500 -600 мест – 50 кв.м. на 1 место. При вместимости более 600 мест см. местный норматив градостроительного проектирования.

9. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос осуществлять в соответствии с требованиями статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

10. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным по требованиям должны быть не менее:

- от жилого дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от хозяйственных и прочих построек – 1 м;

- открытой стоянки - 1 м;

- отдельно стоящего гаража - 1 м.

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- среднерослых – 2 м;

- от кустарника – 1 м;

- от открытой стоянки – 1 м

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

11. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, в части отступа от границ соседних земельных участков допускается в случаях, если ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства по уличному фронту не менее – 10 метров.

12. В условиях сложившейся индивидуальной застройки, при реконструкции индивидуального жилого дома (не более трех этажей) допускается сохранение существующего отступа от границ соседнего земельного участка без увеличения площади застройки жилого дома.

13. Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

14. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране культурного наследия;

в границах территорий общего пользования;

предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

предоставленные для добычи полезных ископаемых.

15. В границах защитных зон объектов культурного наследия запрещаются возведение объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением параметров (высоты, количества этажей, площади). Исключение – создание и реконструкция линейных объектов.

**В статье 42 «Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)»**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства | | | |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га | Процент застройки (мин- макс.) % | Минимальные отступы от границ земельного участка |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 3.2 | Социальное обслуживание | 3 | мин. 0,3 | 75 | 3 |
| 2 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 3 | мин.0,12 | 75 | 3 |
| 3 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3 | мин. 0,02 | 75 | 3 |
| 4 | 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | 3 | мин. 0,02 | 75 | 3 |
| 5 | 3.5 | Образование и просвещение | 3 | п. 3, 4 примечания | 60 | 3 |
| 6 | 3.6 | Культурное развитие | 3 | мин. 0,02 | 70 | 3 |
| 7 | 3.7 | Религиозное использование | - | мин. 0,01 | 80 | 3 |
| 8 | 3.8 | Общественное управление | 3 | мин.0,012 | 60 | 3 |
| 9 | 4.1 | Деловое управление | 3 | мин.0,04 | мин.  50  макс.60 | 3 |
| 10 | 4.3 | Рынки | 3 | мин. 0,05 | мин. 50  макс.80 | 3 |
| 11 | 4.4 | Магазины | 3 | Макс.  0,30 | мин. 50  макс.  60 | 3 |
| 12 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 3 | мин. 0,01 | макс.  60 | 3 |
| 13 | 4.6 | Общественное питание | 3 | мин. 0,002 | макс.  60 | 3 |
| 14 | 4.9 | Служебные гаражи | 2 | мин. 0,01 | макс.  80 | 3 |
| 15 | 5.1 | Спорт | 3 | мин. 0,01 | макс.  80 | 3 |
| 16 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 3 | мин. 0,002 | макс.  60 | 3 |
| 17 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | не устанавливается | мин.0,01 | не устанавливается | не устанавливается |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 18 | 3.9 | Обеспечение научной деятельности | 3 | мин.0,07 | макс.  60 | 3 |
| 19 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3 | мин.0,01 | макс.  60 | 3 |
| 20 | 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 5 | мин. 0,15 | макс.  60 | 3 |
| 21 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 3 | 0,06-0,6 | макс.  60 | 3 |
| 22 | 4.8 | Развлечение | 3 | мин. 0,01 | макс.  60 | 3 |
| 23 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | 2 | мин. 0,01 | макс.  80 | 3 |
| 24 | 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 2 | мин. 0,1 | макс.  80 | 3 |
| 25 | 5.4 | Причалы для маломерных судов | не устанавливается | | | |
| 26 | 6.8 | Связь | не устанавливается | не устанавливается | не устанавливается | не устанавливается |
| 27 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | Действие градостроительного регламента не распространяется | | | |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 28 | 2.7 | Обслуживание жилой застройки  (объекты с видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3) | 3 | мин.0,002 | макс.  60 | 3 |
| 29 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | мин.0,005 | макс.  80 | 3 |
| 30 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не устанавливается | | | |

Примечание:

1. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2. В проекте зон охраны объекта культурного наследия, проекте объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, устанавливаются требования к режиму использования земель и градостроительные регламенты в границах территорий указанных зон.

3. Размер земельного участка дошкольной образовательной организации, при вместимости:

до 100 мест – 40 кв.м. на 1 место;

от 100 мест -35 кв.м. на 1 место;

от 500 мест – 30 кв.м. на 1 место.

4. Размер земельного участка общеобразовательной школы, при вместимости:

до 400 мест – 50 кв.м. на 1 место;

400- 500 мест – 60 кв.м. на 1 место;

500 -600 мест – 50 кв.м. на 1 место. При вместимости более 600 мест см. местный норматив градостроительного проектирования.

5. Требования настоящего градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных проектом зон охраны объектов культурного наследия.