Приложение

к решению Чебоксарского

городского Собрания депутатов

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

«Статья 45. Градостроительный регламент подзоны застройки жилыми домами смешанной этажности со сложившейся застройкой индивидуальными жилыми домами (Ж-5.1)

Цель выделения подзоны: создание условий для эффективной реконструкции сложившейся застройки, с учетом ее градостроительной ценности, сохранения имеющейся индивидуальной (коттеджной) застройки, строительства современной многоэтажной застройки, развития сферы социального, культурно-бытового обслуживания, систем инженерно-технического обеспечения с целью повышения интенсивности использования городских территорий и создания удобной комфортной среды проживания населения. В этой подзоне строительство нового индивидуального жилищного строительства не предусмотрено.

 Таблица N 9

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с [Классификатором](https://mobileonline.garant.ru/#/document/70736874/entry/1000) видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) | Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | Ограничения использования |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков (мин. - макс.), га | Максимальный процент застройки, % |
| 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. 0,03 | п. 3 примечаний | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 2 | 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | 8 | [п. 2](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4502) примечания | 50 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 3 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 17 | [п. 2](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4502) примечания | 50 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 4 | 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд | 1 | мин. 0,005 | не подлежит установлению | [п. 1](file:///D:\Рабочие%20материалы\2021\1.%20Повестка%20дня\КЗиЗ\14.%2024.09.2021\повестка%20дня%20на%20комиссию%2024.09.2021.docx#sub_4601) примечания |
| 5 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 2 | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 6 | 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3 | мин. 0,03 | 75 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 7 | 3.2.1 | Дома социального обслуживания | 4 | не подлежит установлению | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 8 | 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | 4 | не подлежит установлению | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 9 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | 4 | не подлежит установлению | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 10 | 3.2.4 | Общежития | 9 | не подлежит установлению | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 11 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 3 | мин. 0,03 | 75 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 12 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3 | Мин 1,1 | 75 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 13 | 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | 9 | мин. 1,5 | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 14 | 3.4.3 | Медицинские организации особого назначения | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 15 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 4 | мин. 0,26 | 30 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 16 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | 5 | не подлежит установлению | 70 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 17 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | 4 | не подлежит установлению | 70 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 18 | 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 19 | 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 20 | 3.8.1 | Государственное управление | 17 | мин. 0,1 | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 21 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 2 | не подлежит установлению | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 22 | 4.1 | Деловое управление | 3 | не подлежит установлению | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 23 | 4.4 | Магазины | 4 | макс. 0,35 | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 24 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 5 | мин. 0,1 | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 25 | 4.6 | Общественное питание | 3 | макс. 0,2 | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 26 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 17 | макс. 1,0 | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 27 | 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 5 | мин. 0,05 | 75 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 28 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 5 | мин. 0,05 | 75 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 29 | 6.8 | Связь | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 30 | 7.6 | Внеуличный транспорт | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](#sub_4601) примечания |
| 31 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 32 | 12.0.2 | Благоустройство территории | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | | | | |
| 33 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 25 | [п. 2](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4502) примечания | 50 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 34 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 2 | макс. 0,005 | 80 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 35 | 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 36 | 3.9.2 | Проведение научных исследований | 8 | мин. 0,07 | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 37 | 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 9 | мин. 0,12  макс. 1,3 | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 38 | 4.3 | Рынки | 2 | не подлежит установлению | 80 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 39 | 4.8.1 | Развлекательные мероприятия | 5 | не подлежит установлению | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 40 | 4.8.2 | Проведение азартных игр | 3 | 0,04 | 60 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 41 | 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | 2 | мин. 0,05  макс. 0,5 | 80 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 42 | 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | 2 | мин. 0,05  макс. 0,5 | 80 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 43 | 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | 2 | мин. 0,05  макс. 0,5 | 80 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | | | | |
| 44 | 4.9 | Служебные гаражи | 6 | мин. 0,005 | 75 | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 45 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |
| 46 | 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом | не подлежит установлению | не подлежит установлению | не подлежит установлению | [п. 1](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/4501) примечания |

 Примечания:

1. Границы зон с особыми условиями использования территории, накладывающие ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, отображены на [Карте](https://mobileonline.garant.ru/#/document/42506514/entry/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.

2. Минимальный размер земельного участка определяется по формуле:

 Smin = 0,92 х Sобщ.площ.,

где 0,92 - удельный показатель земельной доли для жилых зданий разной этажности (при норме жилищной обеспеченности - 18 кв. м на чел. Для иной нормы согласно расчету:

0,92 х 18/n

 где N - расчетная жилищная обеспеченность, принятая в документации по планировке территории, но не менее минимальной нормы обеспеченности общей площадью жилых помещений, установленной нормативно-правовыми документами Чебоксарского городского округа, м2/чел., Sобщ.площ. - общая площадь жилых помещений в жилом здании, кв. м.

3. Процент нового строительства индивидуального жилого дома в границах земельного участка - 0. На земельных участках сложившейся индивидуальной застройки возможна реконструкция, капитальный ремонт индивидуальных жилых домов, в этих случаях максимальный процент застройки - 60.

4. Не подлежащие установлению параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями местных и (или) республиканских нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил; заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

5. Предельные размеры земельных участков в условиях реконструкции допускается уменьшать не более чем на 50% от показателей, приведённых в данной таблице.