



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайска

346880 Ростовская обл., г.Батайск, ул.Ворошилова, 189; тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51

e-mail: apbprojekt@yandex.ru

ИНН: 6141010549; КПП: 614101001; р/с 40702810652280100068

в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешённый
вид использования земельного участка

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ
"Город Батайск", город Батайск, ул. Речная, 108А,

расположенного в территориальной зоне Ж.2
"Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа",

имеющего вид разрешённого использования
"объекты индивидуального жилищного строительства"

на вид " Магазины; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое
обслуживание; банковская и страховая деятельность ";

по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест
за пределами земельного участка.

заказчик – Власенко Виктор Михайлович

31-2020

2020

										3	
		Содержание							Стр.		
		Пояснительная записка							4-5		
		Ситуационный план							6		
		Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)							7		
		Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)							8		
		Схема расположения парковочных мест для временного пребывания автомобилей (М 1:500)							8/1		
		Фотофиксация							9		
		Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)							10		
		Ситуационный план (http://pkk5.rosreestr.ru)							11		
		Фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории (ПЗЗ)							12		
		Статья 28. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж.2)							13-23		
Взам.инв. №											
Подпись и дата											
Инв. № подл.											
								31-2020			

Пояснительная записка

1). Общие данные.

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешённый вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Речная, 108А, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа", имеющего вид разрешённого использования "объекты индивидуального жилищного строительства", на вид "Магазины; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; банковская и страховая деятельность"; по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка.

разработано для Власенко Виктора Михайловича на основании:

- договора 31-2020;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов.

2). Характеристика земельного участка.






Земельный участок находится в восточной части г.Батайска, в зоне Ж.2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа. Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства, и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:00114:02:4938.

Вид разрешённого использования земельного участка – объекты индивидуального жилищного строительства.

Площадь земельного участка составляет 300 кв.м.

Земельный участок частично застроен (хозпостройка, туалет), существующие строения подлежат демонтажу.

Инв. № подл.	Выполнил	Проверил	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	31-2020		
	И.о. начальника ОП	Семеренко О.П.						05.2020	Пояснительная записка		
	ГАП	Семеренко О.П.						05.2020			
	Выполнил	Каланчина Д.Н.						05.2020			
	Проверил	Семеренко О.П.						05.2020			
									 Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Земельный участок ограничен:





- с севера – земельным участком с кадастровым номером 61:46:00114:02:250 по адресу: г. Батайск, ул. Речная, д. 108, разрешённое использование: Для эксплуатации жилого дома;
- земельным участком с кадастровым номером 61:46:00114:02:4939 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Островского, 86, разрешённое использование земельного участка: объекты индивидуального жилищного строительства;
- с юга – городской территорией (с расположенным на ней существующим бетонным тротуаром и подпорной стеной), прилегающей к земельному участку с кадастровым номером 61:46:00114:02:709 по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Речная, 110, с видом разрешённого использования: Для строительства многоквартирных жилых домов;
- с запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:00114:02:327 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Островского, 84, разрешённое использование: Для эксплуатации индивидуального жилого дома;
- с востока – прилегающей к земельному участку городской территорией и улицей Речная.

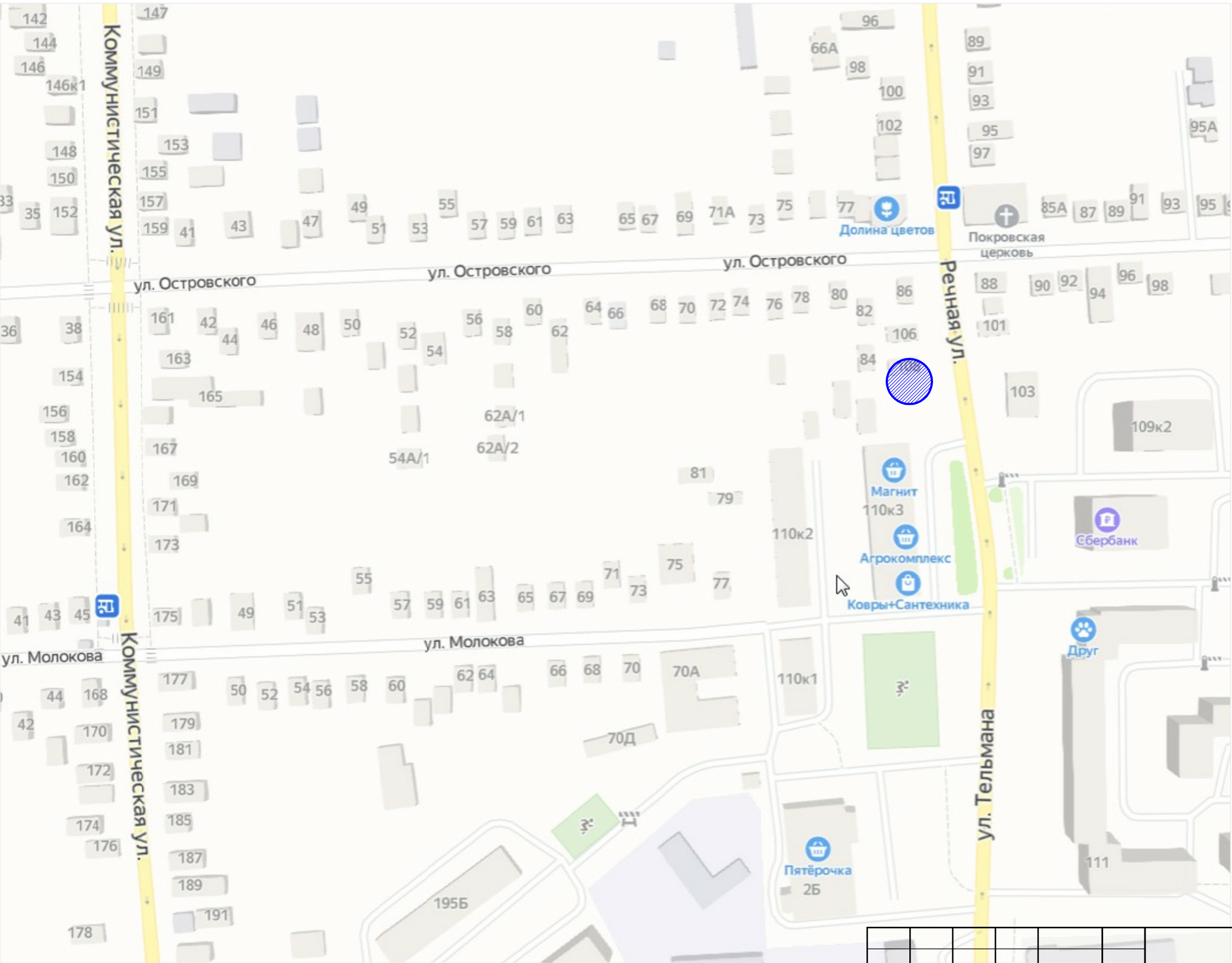
3). Проектным предложением установлено изменить существующий вид разрешённого использования земельного участка **"объекты индивидуального жилищного строительства"** на следующие условно разрешённые:

- Магазины;
- Бытовое обслуживание;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- Банковская и страховая деятельность

На земельном участке предлагается запроектировать двухэтажное общественное здание с габаритными размерами 12,0х16,0 м. Проектируемая площадь застройки – 192 кв.м.

Входы в здание при дальнейшей разработке проектной документации предполагается выполнить в уровне проектируемого благоустройства прилегающей городской территории и земельного участка.

Инв. № подл.	Выполнил	Дата						
			Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата
	И.о. начальника ОП		Семеренко О.П.					05.2020
	ГАП		Семеренко О.П.					05.2020
	Выполнил		Каланчина Д.Н.					05.2020
	Проверил		Семеренко О.П.					05.2020
31-2020								
Пояснительная записка							Стадия	Лист
							П	2
							Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	



Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	






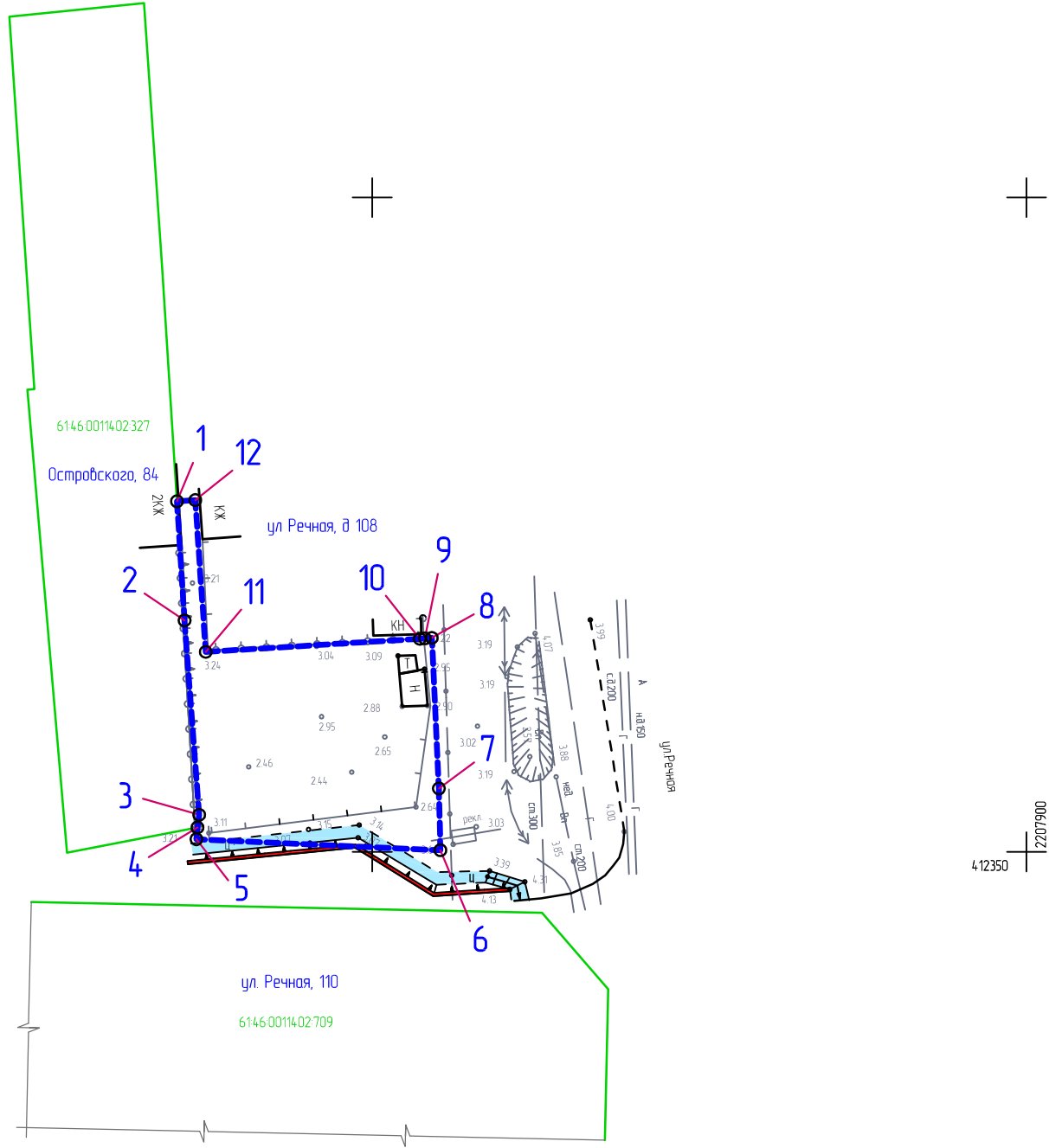
						31-2020			
						ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Речная, 108А, расположенного в территориальной зоне Ж2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа", имеющего вид разрешенного использования "объекты индивидуального жилищного строительства" на вид "Магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, банковская и страховая деятельность"			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	4
И.о. начальника ОП	Семеренко О.П.				05.2020	Ситуационный план		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	
ГАП	Семеренко О.П.				05.2020				
Выполнил	Каланчина Д.Н.				05.2020				
Проверил	Семеренко О.П.				05.2020				

Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)



Каталог координат характерных точек земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	4 12376.79	2207835.07
2	4 12367.68	2207835.65
3	4 12352.82	2207836.77
4	4 12351.86	2207836.64
5	4 12350.96	2207836.56
6	4 12350.12	2207855.20
7	4 12354.84	2207855.09
8	4 12366.35	2207854.55
9	4 12366.31	2207854.02
10	4 12366.28	2207853.63
11	4 12365.28	2207837.27
12	4 12376.88	2207836.47

Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Речная, 108А**
- 1

—

Характерные точки границ земельного участка
- Граница соседних земельных участков
- Существующий бетонный тротуар
- Существующая подпорная стена

Примечание

1. Схема расположения земельного участка разработана на топографическом плане М 1:500, выполненном ООО "Кадастровое бюро недвижимости" от 04.2020г.






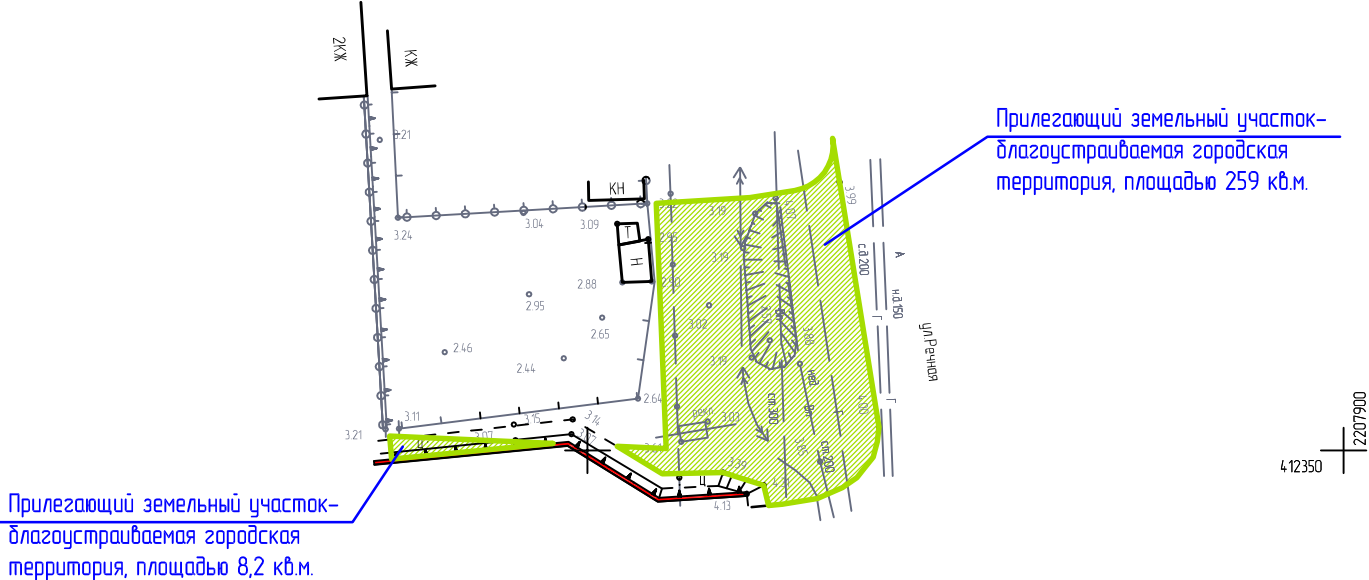
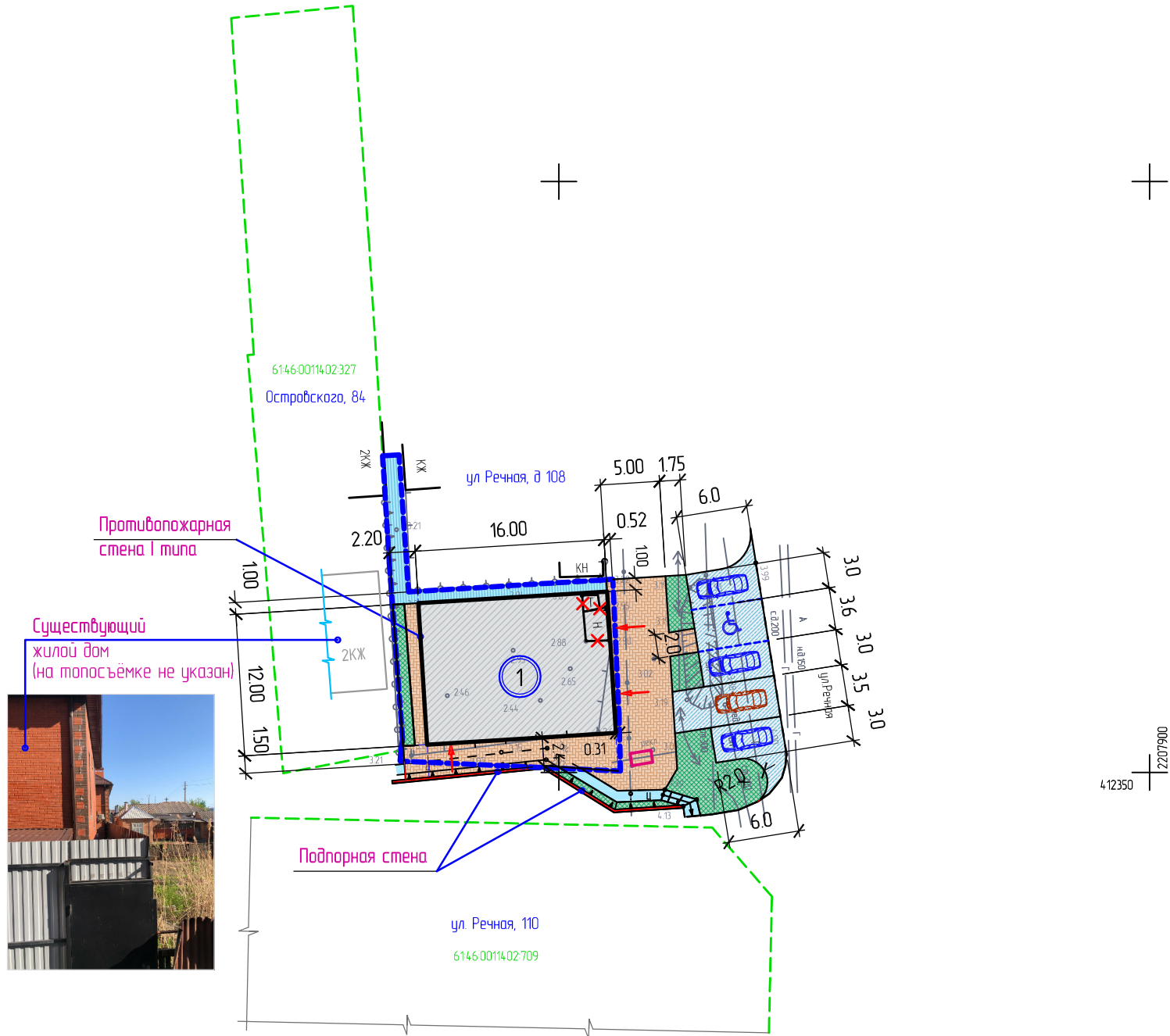
						31-2020-ПЗУ			
						ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Речная, 108А, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа", имеющего вид разрешенного использования "объекты индивидуального жилищного строительства" на вид, "Магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, данковская и страховая деятельность", по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов
И.о. начальника ОП	Семеренко О.П.				05.2020		П	2	
ГАП	Семеренко О.П.				05.2020				
Выполнил	Каланчина Д.Н.				05.2020				
Проверил	Семеренко О.П.				05.2020	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Двухэтажное общественное здание	Проектируемое



Примечание

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом плане М 1:500, выполненном ООО "Кадастровое бюро недвижимости" от 04.2020г.

2. Земельный участок расположен в зоне Ж.2 (Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа). Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства, и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Проектным предложением установлено изменить существующий вид разрешенного использования земельного участка **"объекты индивидуального жилищного строительства"** на следующие условно разрешенные:

- Магазины;
- Бытовое обслуживание;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- Банковская и страховая деятельность.

3. Кадастровый номер земельного участка – 61:46-00114:02:4938

4. Площадь земельного участка – 300 кв.м.

5. Проектируемая площадь застройки – 192 кв.м.

6. Проектируемый процент застройки земельного участка составляет – 0,64.

7. Входы в здание при дальнейшем проектировании предполагается выполнить в уровне проектируемого благоустройства прилегающей городской территории и земельного участка.

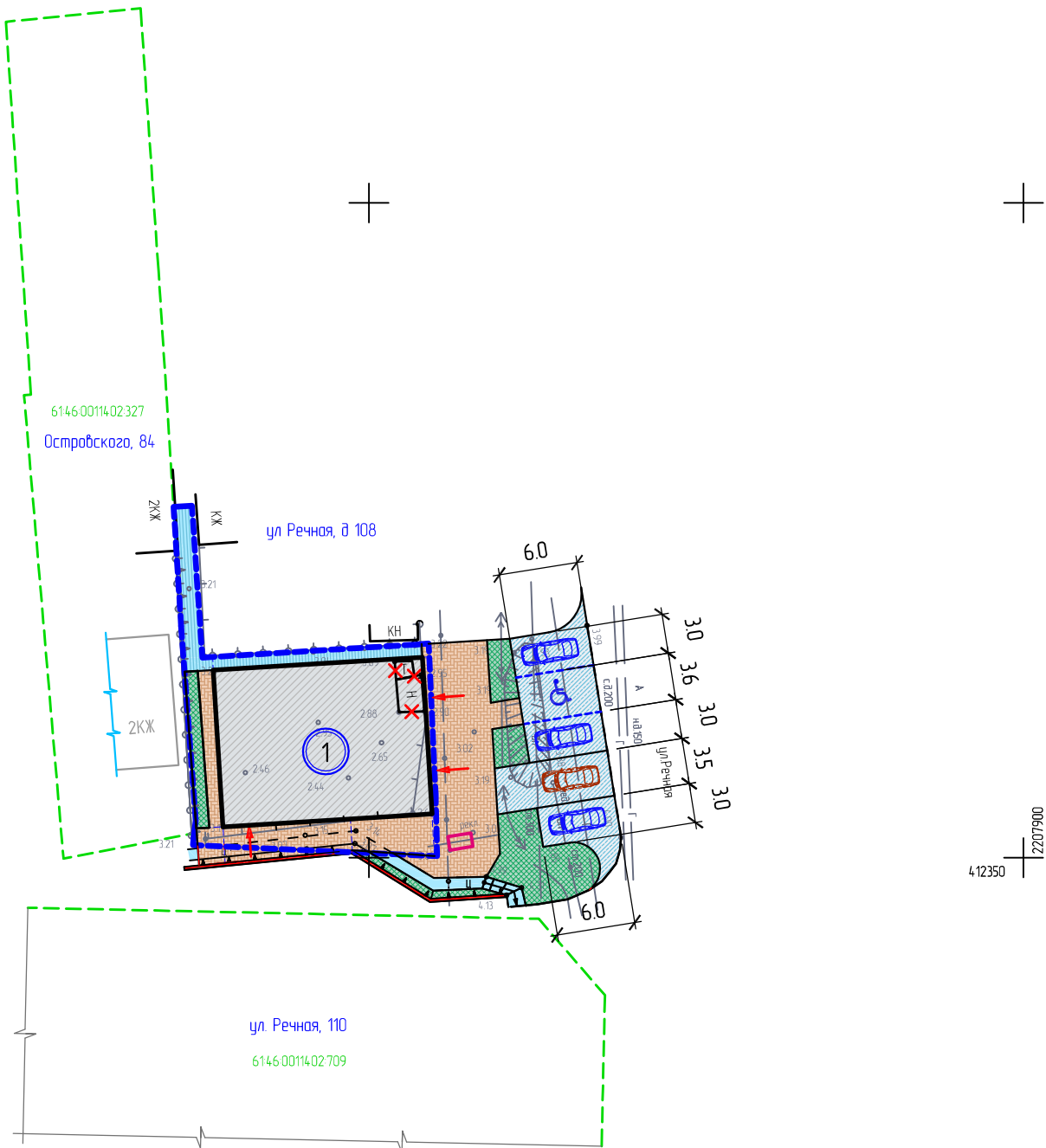
8. Площадь благоустраиваемой городской территории составляет – 267,2 кв.м.

Условные обозначения

	Граница земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Речная, 108А		Парковочное место с разметкой для МГН
	Граница соседних земельных участков		Место временного пребывания автомобиля
	Демонтаж строений, расположенных на участке		Подъезд к зданию (возможное место временного пребывания автомобиля посетителей)
	Порядковый номер строений		Проектируемое бетонное покрытие
	Основные входы в здание		Существующий бетонный тротуар
	Асфальтобетон		Существующая подпорная стена
	Тротуарная плитка		Озеленение (газонная трава «Универсальный газон для города», разбивка клумб и пр.)

						31-2020-ПЗУ
						ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Речная, 108А, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа", имеющего вид разрешенного использования "объекты индивидуального жилищного строительства" на вид, "Магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, банковская и страховая деятельность", по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка.
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка
И.о. начальника ОП	Семеренко О.П.	05.2020				Стадия
Г.АП	Семеренко О.П.	05.2020				Лист
Выполнил	Каланчина Д.Н.	05.2020				Листов
Проверил	Семеренко О.П.	05.2020				П
						3
						Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск

Схема расположения парковочных мест
для временного пребывания автомобилей (М 1:500)



Условные обозначения

Граница земельного участка по адресу:
Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск",
город Батайск, ул. Речная, 108А

Граница соседних
земельных участков

Демонтаж строений,
расположенных на участке

Порядковый номер строений

Основные входы в здание

Асфальтобетон

Тротуарная плитка

Парковочное место
с разметкой для МГН

Место временного пребывания
автомобиля

Подъезд к зданию (возможное
место временного пребывания
автомобиля посетителей)

Проектируемое бетонное покрытие

Существующий бетонный тротуар

Существующая подпорная стена

Озеленение (газонная трава
«Универсальный газон для города»,
разбивка клумб и пр.)

Примечание.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков согласно таблице 3 "Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358, в действующей редакции, для видов разрешенного использования земельного участка:

- **магазины** – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади;
- **бытовое обслуживание** (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские) – 1 машино-место на 2 сотрудника;
- **амбулаторно-поликлиническое обслуживание** – 12 машино-мест на 100 сотрудников + 6 машино-мест на 100 посетителей в смену;
- **банковская и страховая деятельность (с операционными залами)** – 1 машино-место на 35 м2 общей площади;
- **банковская и страховая деятельность (без операционных залов)** – 1 машино-место на 60 м2 общей площади.

Согласно ПЗЗ г. Батайска в случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

На предварительном этапе (публичные слушания) принято считать доли равными.
Общая площадь здания ориентировочно составляет 270 кв.м (уточняется на стадии проектирования).

- **Магазины.**
Предварительная расчетная общая площадь $270 : 4 = 67,5$ кв.м.
Расчет машино-мест: $67,5 : 45 = 1,5$. **Принимаем 2 машино-места.**
- **Бытовое обслуживание.**
Количество сотрудников – 2 человека. **Принимаем 1 машино-место.**
- **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.**
В проектируемом здании предполагается разместить аптеку. Согласно ПЗЗ в действующей редакции в графе "Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства" условно разрешенного вида земельного участка "Амбулаторно-поликлиническое обслуживание" выделены "АПТЕКИ".
Принято рассчитать количество машино-мест для аптеки по нормам магазина:
Предварительная расчетная общая площадь $270 : 4 = 67,5$ кв.м.
Расчет машино-мест: $67,5 : 45 = 1,5$. **Принимаем 2 машино-места.**
- **Банковская и страховая деятельность.**
Предварительная расчетная общая площадь $270 : 4 = 67,5$ кв.м.
Принято рассчитать машино-места по максимальному параметру.
 $67,5 : 35 = 1,9$. **Принимаем 2 машино-места.**

ИТОГО по предварительному расчету машино-мест для общественного здания, проектируемого на земельном участке, требуется разместить 7 машино-мест.

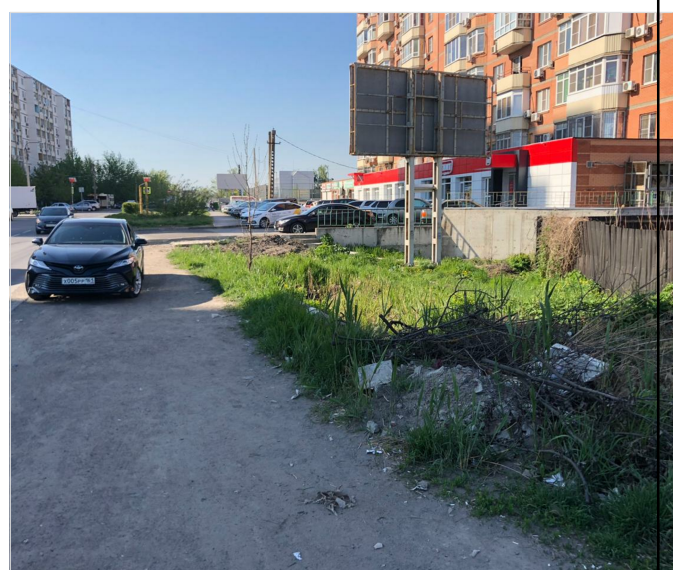
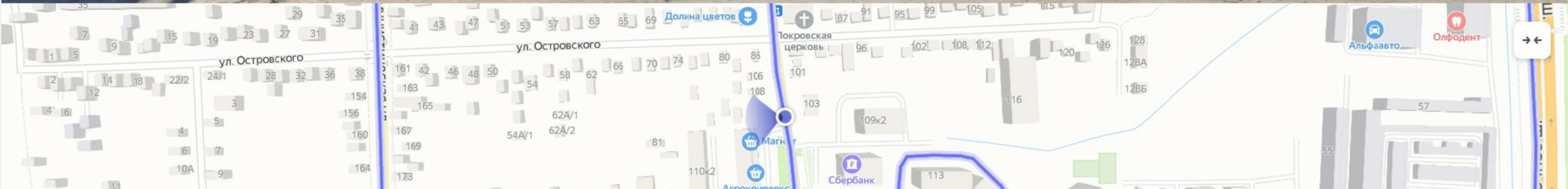
Проектным предложением предлагается разместить четыре парковочных места (для временного пребывания автомобилей) с разметкой на прилегающей к земельному участку благоустроенной (асфальтобетон) территории, одно из которых парковочное машино-место для МГН (габариты 3,6 x 6,0 м по действующим нормам). Дополнительное, пятое, возможное место временного пребывания автомобиля для посетителей, предусмотреть на асфальтированном подъезде к зданию.

Имеется возможность для посетителей проектируемого объекта, в случае стопроцентной занятости проектируемой парковки для временного пребывания автомобилей непосредственно на прилегающей благоустроенной территории (согласно данному проектному предложению), временно оставить индивидуальное транспортное средство на ближайших существующих парковках. В непосредственной близости имеется парковка для временного пребывания автомобилей к магазинам ("Магнит", "Азрокомплекс" и т.д.), встроенным на первом этаже жилого дома по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Речная, 110 и парковка к магазину "Пятёрочка" по адресу: г. Батайск, ул. Тельмана, д 2-б, расположенная в пешеходной доступности.

Проектируемый объект (общественное здание) имеет статус местного значения и предназначен в том числе для обслуживания населения, проживающего в расположенных в окружении кварталах (в пешеходной доступности).

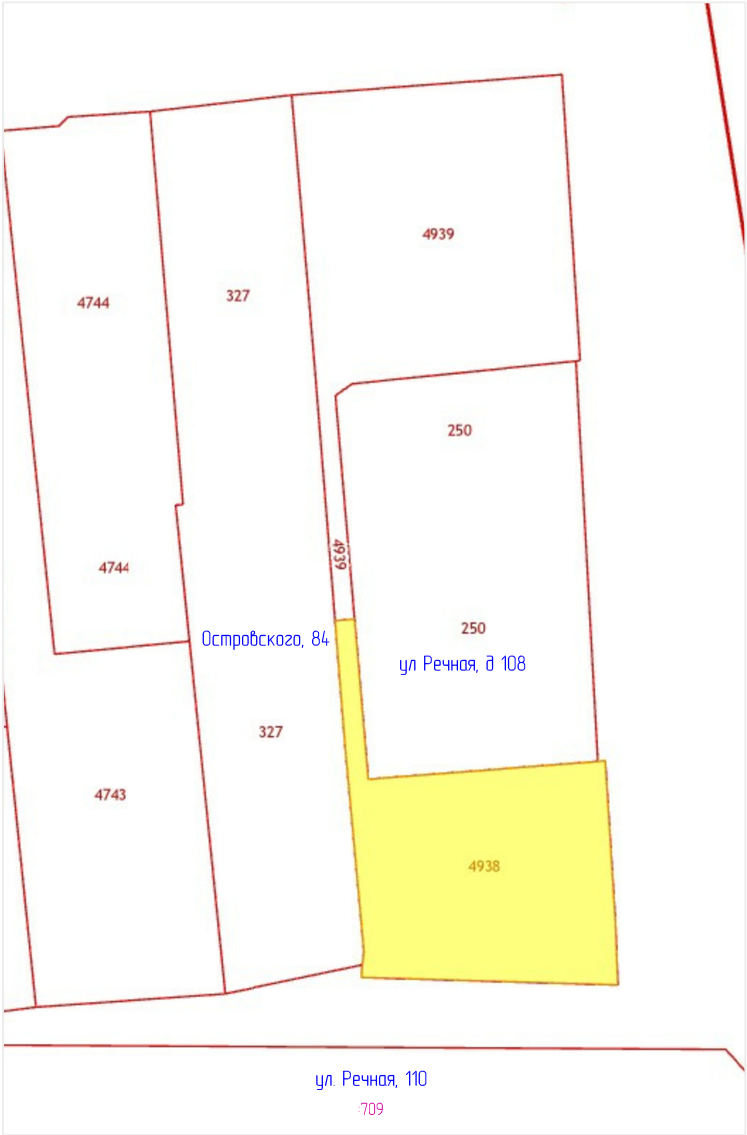
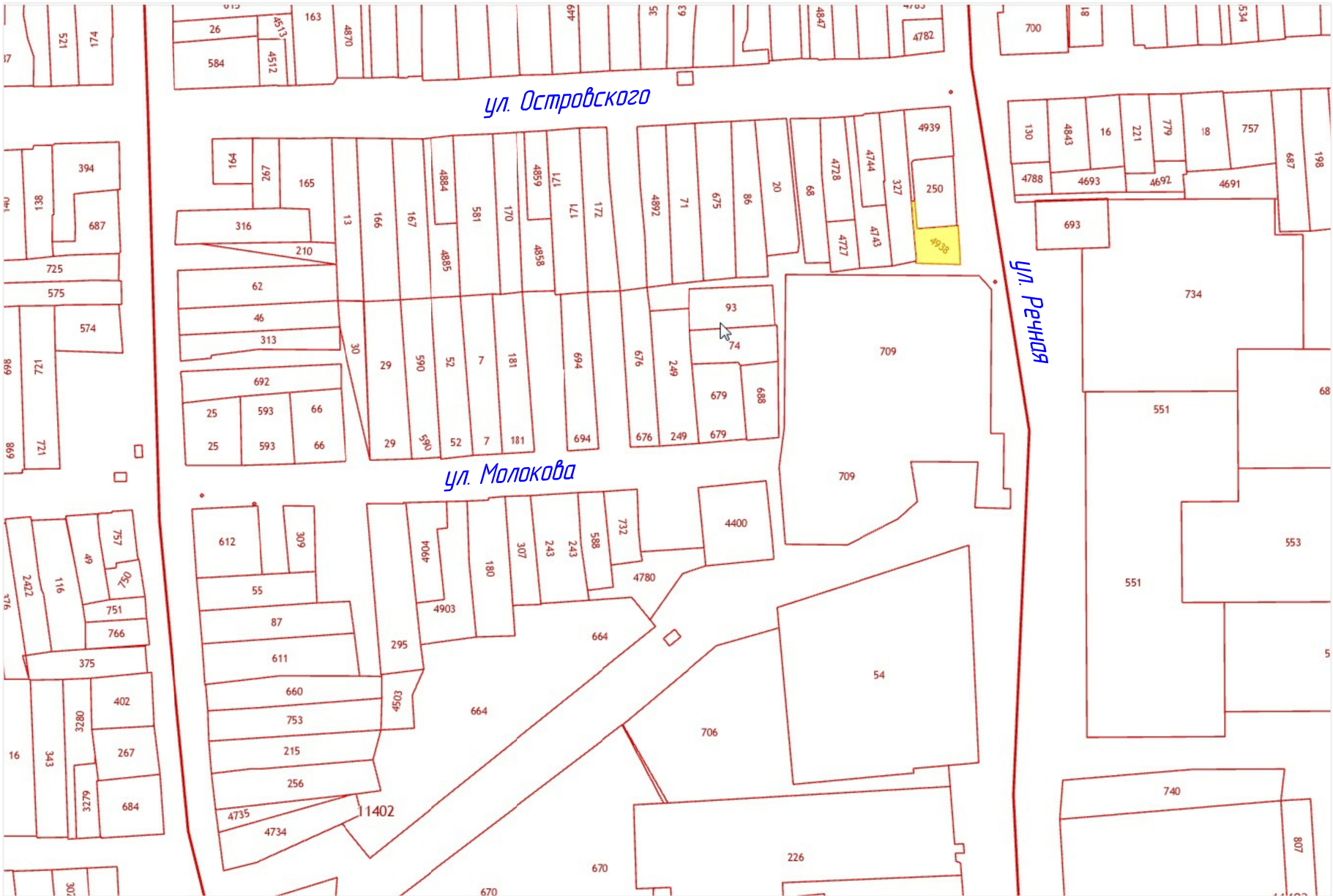
В пределах пешеходной доступности имеется остановка общественного транспорта (автобусы, маршрутные такси).
Подъезд к проектируемому общественному зданию обеспечен с улицы Речная по асфальтированной дороге.

						31-2020-ПЗУ
						ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Речная, 108А, расположенного в территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа", имеющего вид разрешенного использования "объекты индивидуального жилищного строительства" на вид, "Магазины, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, банковская и страховая деятельность", по отклонению от предельных параметров размещения машино-мест за пределами земельного участка.
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка
И.о. начальника ОП	Семеренко О.П.	05.2020				Стадия
Г.АП	Семеренко О.П.	05.2020				Лист
Выполнил	Каланчина Д.Н.	05.2020				Листов
Проверил	Семеренко О.П.	05.2020				П
						4
						Схема расположения парковочных мест для временного пребывания автомобилей (М 1:500)
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска



Инф. № подл.	Взам.инф. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	31-2020	Лист
						1



Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

Ситуационный план (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам.инф. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

31-2020

Лист
3

Статья 28. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж.2)

1. Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства, и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

2. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	объект индивидуального жилищного строительства	Хозяйственные постройки, гаражи, беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, теплицы, оранжереи, индивидуальные бассейны, бани и сауны
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций)	Не устанавливается
3.2.1	Дома социального обслуживания	Дома престарелых, дома ребенка, детские дома	Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, спортивные и физкультурные сооружения, бассейны, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Пункты ночлега для	Хозяйственные постройки

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		бездомных граждан	
3.2.4	Общежития	Здания общежитий	Беседки, сооружения для занятий физкультурой и спортом, детские площадки, подземные автостоянки и гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Объекты для размещения дошкольных образовательных организаций	Здания и спортивные сооружения хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения общеобразовательных организаций	Здания и спортивные сооружения, хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Объекты для размещения организаций дополнительного образования (художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	Хозяйственные постройки, игровые и спортивные сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты для размещения профессиональных образовательных организаций	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		Объекты для размещения организаций дополнительного профессионального образования	Хозяйственные постройки, лабораторные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Гидрометеостанции, посты наблюдения за состоянием окружающей среды, гидрологические посты	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Детские спортивные и спортивно-игровые площадки	Не устанавливаются
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты органов внутренних дел и спасательных служб	Не устанавливается
		Объекты гражданской обороны	Не устанавливается
		Пожарные депо	Не устанавливается
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением стоянок транспорта общего пользования, служебного транспорта, стоянок и гаражей для хранения личного транспорта, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных	Не устанавливается

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		средств	
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не устанавливается

3. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажные многоквартирные дома высотой до 3-х этажей	Беседки, веранды, сооружения для занятий физкультурой и спортом, подземные автостоянки и гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
2.3	Блокированная жилая застройка	Жилые дома блокированной застройки этажностью не выше трех этажей	Хозяйственные постройки, гаражи, беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, теплицы, оранжереи, индивидуальные бассейны, бани и сауны

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
2.7.1	Хранение автотранспорта	Отдельно стоящие и пристроен-ные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением служебных гаражей	Не устанавливается
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не устанавливается
3.2.3	Оказание услуг связи	Здания, предназначенные для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Гаражи служебного автотранспорта
3.3	Бытовое обслуживание	Химчистки	Не устанавливается
		Объекты по оказанию бытовых услуг населению и (или) организациям (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские)	
		Прачечные	Не устанавливается
		Бани и сауны	Не устанавливается
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории	Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального транспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры
		Аптеки	Не устанавливается
		Пункты оказания первой медицинской помощи	Не устанавливается
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Здания и сооружения, предназначенных для	Хозяйственные постройки, локальные объекты

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	инженерной инфраструктуры
3.7.2	Религиозное управление и образование	Дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы	Хозяйственные постройки, гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.8.1	Государственное управление	Административные здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, организаций, оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Ветеринарные клиники (без содержания животных), ветеринарные аптеки	Не устанавливается
4.1	Деловое управление	Офисы площадью не более 300 кв.м.	Гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.5	Банковская и страховая деятельность	Объекты для размещения банков, отделений банков, офисов страховщиков площадью не более 300 кв.м.	Не устанавливается
4.6	Общественное питание	Предприятия общественного питания всех типов	Не устанавливается
4.7	Гостиничное обслуживание	Гостиницы	Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.4	Магазины	Объекты для размещения магазинов всех типов с площадью торгового зала до 1500 кв.м.	Не устанавливается
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Здания автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей	Не устанавливается

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		торговли	
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	Здания мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Хозяйственные и складские постройки, стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры
4.3	Рынки	Сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Гаражи и (или) гостевые автостоянки, локальные объекты инженерной инфраструктуры
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не устанавливается
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Теннисные корты	Не устанавливается
6.8	Связь	Объекты капитального строительства, обеспечивающие радиовещание, телевидение, связь внегородского значения (воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и	Хозяйственные постройки, административно-бытовые корпуса, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий

Вид разрешённого использования земельного участка		Описание вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства	Вспомогательный вид разрешённого использования объекта капитального строительства
Код	Наименование		
		телерадиовещания)	
7.2	Автомобильный транспорт	Отстойно-разворотные сооружения городского общественного транспорта	Не устанавливается
		Диспетчерские пункты, объекты организации движения городского транспорта	Не устанавливается

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 48 и 49 настоящих Правил.

5. Для зоны Ж.2 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1, 2.3	1000*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	400**
		2.3	200 для каждого блока
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	3,5***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименова ния видов использов ания	Значения предельных параметров
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 ****
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогате- льным видам разрешён- ногоиспольз ова ния	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.1.1, 2.3,	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	5,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений)	60,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименова ния видов использов ания	Значения предельных параметров
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		3.4.1	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Иные предельные параметры:		
5.1	максимальная этажность	2.1, 2.3	3
		2.1.1	3
		прочие	не подлежит установлению
5.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
5.2	минимальный процент озеленения	3.5.1(кроме объектов дошкольного образования) 5.1.3, 5.1.4	40,0
		2.1, 2.3	25,0
		2.1.1	в соответствии с таблицей 2 статьи 24 настоящих Правил
		3.5.1 (объекты дошкольного образования)	50,0
		3.2.1	60,0
		3.2.4, 3.4.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.8.1, 4.7	15,0
		прочие	не подлежит установлению
5.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.3,	2,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименова ния видов использов ания	Значения предельных параметров
		4.7, 8.3, 12.2	
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.4, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

При формировании земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях - площадь не регламентируется.

**При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку - 300 кв. м.

***При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 3,5 метра. В случае, если образуемый участок примыкает к существующему земельному участку и граница такого участка находится на расстоянии менее 1 метра от стены расположенного на нем жилого дома – 4,5 м. При этом длина такого земельного участка не должна быть более 50 метров.

****В условиях существующей застройки, а так же в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

6. Минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с Таблицей 1 статьи 24 Правил.

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 24 Правил.