**ПРОЕКТ**

**о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск»,**

**утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358**

 (с изменениями и дополнениями)

(Основание для подготовки – предписание министерства строительства, архитектуры и территориального развития от 19.10.2016 № 26/3884)

Внести в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года

№ 358 (с изменениями и дополнениями) следующие изменения:

1. В главе 22 «Градостроительные регламенты»:

 В территориальной зоне **Ж.1 «Зона коллективных садоводств и дачных кооперативов»** в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

а) пункт 4. "Минимальные отступы от границ земельных участков» дополнить словами

«-от объектов иных видов разрешенного использования -3 метра;"

б) в позиции 8, в перечне 3 слова "Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке, при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования" - исключить.

в) позицию дополнить пунктом 9:

« 9. Предельные размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада):

- при формировании земельных участков для предоставления в целях ведения дачного хозяйства с правом возведения жилого дома - 10 метров;

- при образовании земельного участка, находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела, при условии возможности использования участков как самостоятельных – 10 метров;

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования – не нормируется.

Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада):

при формировании земельных участков для предоставления в целях ведения дачного хозяйства с правом возведения жилого дома – не нормируется;

- при образовании земельного участка, находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела, при условии возможности использования участков как самостоятельных – не нормируется;

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования – не нормируется.»

 В территориальной зоне **Ж.2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа»** позицию "Основные виды разрешенного использования" дополнить пунктом 5:

"5. профессиональные образовательные учреждения.;

 - в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

а) пункт 3 читать в следующей редакции:

 «3.Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 3 этажа. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров.»;

б) в позиции 4:

- в перечне 3 слова " для устройства отмостки и технического обслуживания объекта с учетом требований СНиП и СанПин, правил и норм противопожарной безопасности, требований технических нормативов." - исключить;

- в перечне 4 слова "Определяется с учетом требований СНиП и СанПин, правил и норм противопожарной безопасности, требований технических нормативов" - исключить.

в) в позиции 8, в перечне 6 слова "Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке, при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования" - исключить;

г) позицию дополнить пунктом 9:

« 9. Предельные размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада):

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - 10 метров;

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - 10 метров;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства (усадебного типа, коттеджного типа), находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок - 3,5 метра».

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется.

 Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада):

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - не нормируется;

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - не нормируется;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства (усадебного типа, коттеджного типа), находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок - не нормируется.

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется.»

 В территориальной зоне **Ж.3 «Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами от 4 этажей»** в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

а) пункт 1 после слов «Минимальная площадь земельного участка» дополнить словами « и максимальная площадь земельного участка»

б) пункт 2 читать в следующей редакции:

"Предельное количество этажей:

- многоквартирные дома не выше 3-х этажей, жилые дома блокированной застройки – 3 этажа, с предельной высотой – 12 метров;

- для объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется.»

в) в пункте 3 слова «устанавливаются проектом планировки» заменить словами « 3 метра».

г) в позиции 8, в перечне 6 слова "Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке, при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования" - исключить;

д) позицию дополнить пунктом 9:

« 9. Предельные размеры земельных участков:

- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется;

- максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется."

 В территориальной зоне **Ж.3.1 «Зона комплексной реконструкции жилой застройки**» в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

а) пункт 2 «Максимальная площадь земельных участков»

дополнить словами:

«- 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 - не нормируется.»;

б) в позиции 3:

- в перечне 3 слова "для устройства отмостки и технического обслуживания объекта с учетом требований СНиП и СанПин, правил и норм противопожарной безопасности, требований технических нормативов." - исключить;

- в перечне 4 слова "Определяется с учетом требований СНиП и СанПин, правил и норм противопожарной безопасности, требований технических нормативов" - исключить;

в) в позиции 8, в перечне 6 слова " Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке, при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования" - исключить **.**

г) позицию дополнить пунктом 9:

«9. Предельное количество этажей:

- объекты индивидуального жилищного строительства (усадебного типа, коттеджного типа), многоквартирные дома не выше 3-х этажей, жилые дома блокированной застройки – 3 этажа, с предельной высотой – 12 метров;

- для объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется.»

 д) позицию дополнить пунктом 10:

«10.Предельные размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада):

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа, коттеджного типа - 10 метров;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях

индивидуального жилищного строительства (усадебного типа, коттеджного типа), находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок - 3,5 метра».

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется.

 Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада):

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа, коттеджного типа - не нормируется;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства (усадебного типа, коттеджного типа), находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок - не нормируется.

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется.»

 Территориальную зону **Ж.4 « Зона развития жилой застройки»** дополнить позициями:

«Основные виды разрешенного использования:

1.объекты индивидуального жилищного строительства;

2.жилые дома блокированной застройки;

3.многоквартирные жилые дома от 4 этажей.

4. многоквартирные дома не выше 3-х этажей;

5. детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа;

6. общеобразовательные и специализированные школы;

7. внешкольные учреждения;

8. профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;

9. продовольственные магазины;

10. непродовольственные магазины.

11. специализированный жилищный фонд (общежития,служебные помещения, приюты и иные относящиеся к данному виду объекты)

Условно разрешенные виды использования:

1. учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
2. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
3. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
4. торговые комплексы и центры;
5. отделения связи;
6. отделения банков;
7. амбулаторно-поликлинические учреждения;
8. аптеки;
9. станции скорой медицинской помощи;
10. гостиницы, мотели;
11. библиотеки, архивы;
12. музеи, выставки;
13. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
14. бани, банно-оздоровительные комплексы;
15. административно-управленческие учреждения;
16. офисы, конторы организаций различных форм собственности;
17. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
18. опорные пункты охраны порядка;
19. торговые павильоны и киоски;
20. культовые сооружения;
21. площадки для выгула собак

22 . общественные туалеты;

23. гаражи;

24.открытые стоянки для хранения легковых автомобилей;

25автозаправочные станции, объекты автосервиса;

26.сооружения связи, радиовещания и телевидения;

27рынки.

28.открытые спортивно-физкультурные сооружения;

29. ветлечебницы, ветлаборатории

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. крытые плавательные бассейны на земельном участке дошкольных учреждений общего типа или специализированных;
2. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
3. детские игровые площадки;
4. элементы благоустройства;
5. встроенно-пристроенные или подземные гаражи на земельном участке многоквартирного жилого дома;
6. парковки легковых автомобилей;
7. временные гаражи для маломобильных групп населения;
8. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
9. отделения банков на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
10. аптеки на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
11. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
12. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
13. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
14. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
15. объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада):

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа, коттеджного типа - 10 метров;

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется.

 Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада):

- для размещения объектов всех видов разрешенного использования — не нормируется.

2. Минимальная площадь земельных участков:

- для размещения индивидуального жилого дома усадебного типа - 400 квадратных метров;

- для размещения индивидуального жилого дома коттеджного типа - 200 квадратных метров;

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования – не нормируется.

3. Максимальная площадь земельных участков:

- для размещения индивидуального жилого дома усадебного типа - 1000 квадратных метров;

- для размещения индивидуального жилого дома коттеджного типа - 600 квадратных метров;

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования – не нормируется.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений:

- объектов индивидуального жилищного строительства до границ смежных земельных участков - 3 метра;

- гаража, строений и сооружений вспомогательного характера на земельных участках индивидуального жилищного строительства до границ смежных земельных участков – 1 метр;

- для объектов иных видов разрешенного использования - не установлено.

5. Предельное количество этажей:

- объекты индивидуального жилищного строительства (усадебного типа, коттеджного типа), многоквартирные дома не выше 3-х этажей, жилые дома блокированной застройки – 3 этажа, с предельной высотой – 12 метров;

- для объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется.»

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Таблицей 1 Правил.

7. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – в соответствии с Таблицей 2 Правил.

9. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны -V.

10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

-объекты индивидуального жилищного строительства - 60%;

-детские дошкольные учреждения - 50%;

-общеобразовательные и специализированные школы, внешкольные учреждения,

профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения - 60%;

-амбулаторно-поликлинические учреждения - 40%;

- спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения - 60%;

- объекты иных видов разрешенного использования - не установлено.

 Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, указанных в Главе 23 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.»

 В территориальной зоне **Д.1 «Зона образовательных учреждений»** в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

а) пункт 1 после слов «минимальная площадь земельного участка» дополнить словами « и максимальная площадь земельного участка»

б) пункт 3 читать в следующей редакции:

- « 3. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений - не нормируются.»;

 в) позицию дополнить пунктом 9:

« Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется.

 Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется.

 В территориальной зоне **Д.2 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки»** в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

а) пункт 2 изложить в следующей редакции:

«Предельное количество этажей:

- объекты индивидуального жилищного строительства (усадебного типа, коттеджного типа), многоквартирные дома не выше 3-х этажей, жилые дома блокированной застройки – 3 этажа, с предельной высотой – 12 метров;

- для объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется.»

б) пункт 3 «Минимальные отступы от границ земельных участков» изложить в следующей редакции:

"3.Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений:

- объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках, образованных на свободных или реконструируемых территориях, до границ смежных земельных участков - 3 метра;

- объектов индивидуального жилищного строительства в существующей жилой застройке -1 метр;

- гаража, строений и сооружений вспомогательного характера на земельных участках индивидуального жилищного строительства до границ смежных земельных участков – 1 метр;

- для объектов иных видов разрешенного использования - не установлено";

в) в позиции 8, в перечне 4 слова "Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке, при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования" - исключить.

г) позицию дополнить пунктом 10:

"10.Максимальные размеры земельных участков:

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - 1000 квадратных метров;

-при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - 600 квадратных метров;

-при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке, находящегося в частной собственности, путем объединения, перераспределения земельного участка - не нормируется;

- при формировании земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях — не нормируется.

-для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется".

 д) позицию дополнить пунктом 11:

« 11. Предельные размеры земельных участков:

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада):

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа и коттеджного типа - 10 метров;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства (усадебного типа, коттеджного типа), находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок - 3,5 метра».

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется.

Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада):

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа и коттеджного типа - не нормируется;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства (усадебного типа, коттеджного типа), находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок - не нормируется.

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется.»

 Территориальная зона **Д.2.1 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения»** в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

а) пункт 1 после слов «минимальная площадь земельного участка» дополнить словами « и максимальная площадь земельного участка».

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений - не нормируются.";

в) в позиции 8, в перечне 3 слова "Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке, при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования" - исключить.

 г) позицию дополнить пунктом 9:

" 9.Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется.

 Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется".

 Территориальная зона **Д.3 «Зона административно-делового центра»** в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

а) пункт 1 после слов «минимальная площадь земельного участка» дополнить словами « и максимальная площадь земельного участка».

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

3. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений - не нормируются. Определяется с учетом требований СНиП и СанПин, правил и норм противопожарной безопасности, требований технических нормативов.»

в) в позиции 9, в перечне 3 слова "Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке, при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования" - исключить

г) позицию дополнить пунктом 10:

«10. Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется.

 Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется.

 Территориальную зону **П.1 «Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности»**

а) дополнить позицией:

"Вспомогательные виды разрешенного использования:

1). объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

2) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

3) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

4) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования,

5) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

6) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

7) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

8) общественные туалеты."

 б) в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

- пункт 1 после слов «минимальная площадь земельного участка» дополнить словами « и максимальная площадь земельного участка».

- пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Предельная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке – не нормируется."

в) в позиции 9, в перечне 2 слова "Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке, при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования" - исключить

г) позицию дополнить пунктом 10:

«10. Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется.

 Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется

Территориальную зону **П.2 «Зона производственно-коммунальных объектов II - III класса опасности»**

а) дополнить позицией:

«Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

2) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

3) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

4) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования,

5) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

6) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

7) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

8) общественные туалеты

б) в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

 - пункт 1 после слов «минимальная площадь земельного участка» дополнить словами « и максимальная площадь земельного участка».

 - пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Предельная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке – не нормируется."

в) в позиции 9, в перечне 1 слова "Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке, при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования" - исключить

г) позицию дополнить пунктом 10:

"10. Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется.

 Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется".

 Территориальную зону **П.3 «Зона производственно-коммунальных объектов I класса опасности»**

а) дополнить позицией:

"Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

2) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

3) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

4) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования,

5) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

6) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

7) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

8) общественные туалеты."

б) в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

 пункт 1 после слов «минимальная площадь земельного участка» дополнить словами « и максимальная площадь земельного участка».

 пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Предельная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке – не нормируется."

в) в позиции 9, в перечне 1 слова "Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке, при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования" - исключить

г) позицию дополнить пунктом 10:

"10. Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется.

 Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется."

 Территориальную зону **У. «Зона городских скоростных дорог, магистралей городского и районного назначения»**

а) дополнить позицией:

«Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

2) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей условно разрешенных видов использования;

3) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования,

4) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

5) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

6) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

7) общественные туалеты

б) в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

- пункт 1 после слов «минимальная площадь земельного участка» дополнить словами « и максимальная площадь земельного участка».

- пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Предельная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке – не нормируется.»

в) в позиции 9, в перечне 1 слова "Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке, при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования" - исключить;

г) позицию дополнить пунктом 9:

"9. Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется.

 Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется."

 Территориальную зону **И.1. "Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки"**

а) дополнить позицией:

"Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

2) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

3) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

4) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования,

5) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

6) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

7) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

8) общественные туалеты."

б) в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

- пункт 1 после слов «минимальная площадь земельного участка» дополнить словами « и максимальная площадь земельного участка».

- пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Предельная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке – не нормируется."

в) в позиции 8, в перечне 1 слова "Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке, при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования" - исключить

г) позицию дополнить пунктом 9:

"9. Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется.

 Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется."

 Территориальную зону **И.2. «Зона объектов железнодорожного транспорта»**

а) дополнить позицией:

"Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

2) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

3) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

4) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования,

5) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

6) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

7) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

8) общественные туалеты."

б) в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

- пункт 1 после слов «минимальная площадь земельного участка» дополнить словами « и максимальная площадь земельного участка».

- пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Предельная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке – не нормируется.»

- пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4. Минимальные отступы от границ земельного участка - не установлено."

в) в позиции 8, в перечне 1 слова "Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке, при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования" - исключить

в) позицию дополнить пунктом 9:

"9. Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется.

 Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется.

 В территориальной зоне **И.3.** **«Зона развития транспортно- индустриальной инфраструктуры»**

а) позицию «Основные виды разрешенного использования:

дополнить пунктами 2, 3, :

"2. административные здания и помещения;

3. гостиницы.

 б) дополнить позициями:

« Условно разрешенные виды использования:

1. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);

2. продовольственные магазины;

3. непродовольственные магазины;

4. торговые павильоны и киоски;

5. отделения связи;

6.отделения сбербанка;

7.аптеки;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) объекты, технологически связанные с объектами основных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

2) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, а также иных вспомогательных видов использования;

3) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

4) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования,

5) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

6) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

7) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

8) общественные туалеты;

9) мастерские по ремонту и обслуживанию объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

10) складские помещения и бытовые помещения для нужд объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

11) автозаправочные станции;

12) обеспечение деятельности в области гидрометеорологии;

13) помещения охраны, пропускные пункты.

б) в позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

- пункт 1 после слов «минимальная площадь земельного участка» дополнить словами « и максимальная площадь земельного участка».

- пункт 3 изложить в следующей редакции:

3. Предельная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке – не нормируется.»

в) в позиции 4 слова "Определяются с учетом требований СНиП и СанПин, правил и норм противопожарной безопасности, требований технических нормативов"- исключить.

г) в позиции 8, в перечне 1 слова "Определяется материалами по обоснованию возможности размещения строящегося или реконструируемого объекта на земельном участке, при условии обеспечения нормируемой инсоляции, аэрации, требований СНиП и СанПиН, правил землепользования и застройки, правил и норм противопожарной безопасности. Нормируется техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования" - исключить

д) позицию дополнить пунктом 9:

«9. Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется.

 Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) – не нормируется."

Территориальную зону **Р.1 «Зона парков, набережных, скверов, бульваров»** дополнить позицией «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

1.Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков и максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) для размещения объектов всех видов разрешенного использования — не нормируется.

2. Минимальная площадь земельных участков и максимальная площадь земельных участков для размещения объектов иных видов разрешенного использования – не нормируется.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений:

- для объектов всех видов разрешенного использования - не установлено.

4. Предельное количество этажей:

- для объектов всех видов разрешенного использования — не нормируется.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Таблицей 1 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – в соответствии с Таблицей 2 Правил.

9. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны -V.

10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- объекты всех видов разрешенного использования - не установлено.

Территориальную зону **Р.2 «Зона рекреационно-ландшафтных территорий»** дополнить позицией «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

1.Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков и максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и.т.п (главного фасада) для размещения объектов всех видов разрешенного использования — не нормируется.

2. Минимальная площадь земельных участков и максимальная площадь земельных участков для размещения объектов иных видов разрешенного использования – не нормируется.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений:

- для объектов всех видов разрешенного использования - не установлено.

4. Предельное количество этажей:

- для объектов всех видов разрешенного использования — не нормируется.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Таблицей 1 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – в соответствии с Таблицей 2 Правил.

9. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны -V.

10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- объекты всех видов разрешенного использования - не установлено.

 Территориальную зону **К.1 «Зона кладбищ»** дополнить позицией «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

1.Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков и максимальная ширина земельных участков для размещения объектов всех видов разрешенного использования — не нормируется.

2. Минимальная площадь земельных участков и максимальная площадь земельных участков для размещения объектов иных видов разрешенного использования – не нормируется.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений:

- для объектов всех видов разрешенного использования - не установлены.

4. Предельное количество этажей:

- для объектов видов разрешенного использования — не нормируется.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Таблицей 1 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест на территории земельных участков – в соответствии с Таблицей 2 Правил.

9. Максимальный класс опасности - II класс по классификации СанПиН

10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- объекты видов разрешенного использования - не установлено.

Территориальную зону **К.2 «Зона режимных объектов ограниченного доступа»** дополнить позициями:

«Основные виды разрешенного использования:

1.объекты деятельности по исполнению наказаний (следственные изоляторы, тюрьмы и т.п.)

2. объекты обеспечения обороны и безопасности.

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

 Вспомогательные виды разрешенного использования

1) объекты, технологически связанные с объектами основных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

2) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, а также иных вспомогательных видов использования;

3) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

4) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования,

5) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

6) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

7) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

8) общественные туалеты

 Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1.Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков и максимальная ширина земельных участков для размещения объектов всех видов разрешенного использования — не нормируется.

2. Минимальная площадь земельных участков и максимальная площадь земельных участков для размещения объектов иных видов разрешенного использования – не нормируется.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений:

- для объектов всех видов разрешенного использования - не установлены.

4. Предельное количество этажей:

- для объектов видов разрешенного использования — не нормируется.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Таблицей 1 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест на территории земельных участков – в соответствии с Таблицей 2 Правил.

9. Максимальный класс опасности - IV класса по классификации СанПиН

10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- объекты видов разрешенного использования - не установлено.

Название раздела «Зона сельскохозяйственного назначения» - исключить.

Территориальную зону **С «Зона сельскохозяйственных угодий»** дополнить позициями

« Вспомогательные виды разрешенного использования

1) объекты, технологически связанные с объектами основных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

2) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, а также иных вспомогательных видов использования;

3) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

4) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования,

5) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

6) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

7) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

8) общественные туалеты

 Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1.Предельные размеры земельных участков:

 Минимальная ширина земельных участков и максимальная ширина земельных участков для размещения объектов всех видов разрешенного использования — не нормируется.

2. Минимальная площадь земельных участков и максимальная площадь земельных участков для размещения объектов иных видов разрешенного использования – не нормируется.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений:

- для объектов всех видов разрешенного использования - не установлены.

4. Предельное количество этажей:

- для объектов видов разрешенного использования — не нормируется.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Таблицей 1 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест на территории земельных участков – в соответствии с Таблицей 2 Правил.

9. Максимальный класс опасности -II класс по классификации СанПиН

10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- объекты видов разрешенного использования - не установлено. Определяется требованиями СНиП и СанПиН.»

Председатель комиссии

по землепользованию и застройке

муниципального образования «Город Батайск» Ф.Ф.Ковтунов