

Муниципальный заказчик:

Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска

Муниципальный контракт:

от 21.04.2020 № 203614102077061410100100070017111244

Инв. № 434102

**Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области**

Утверждены решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованы"Батайск официальный"26 декабря 2020 г № 43

**действующая редакция**

изменения внесены:

Решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы"Батайск официальный"01 ноября 2021 № 75;

Решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы"Батайск официальный"28 июля 2022 № 53;

Санкт-Петербург

2020 год

**Оглавление**

[Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления 5](#_Toc57370446)

[**Статья 1. Общие положения** 5](#_Toc57370447)

[**Статья 2. Термины и определения** 6](#_Toc57370448)

[**Статья 3. Полномочия Батайской городской Думы в области землепользования и застройки** 7](#_Toc57370449)

[**Статья 4. Полномочия Администрации города Батайска в области землепользования и застройки** 7](#_Toc57370450)

[**Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке** 8](#_Toc57370451)

[Глава 2. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления 9](#_Toc57370452)

[**Статья 6. Общие положения о планировке территории** 9](#_Toc57370453)

[**Статья** 7. **Подготовка и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск»** 11](#_Toc57370454)

[**Статья 8. Особенности отдельных случаев при подготовке документации по планировке территории** 15](#_Toc57370455)

[Глава 3. Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами, предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 16](#_Toc57370456)

[**Статья 9. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами** 16](#_Toc57370457)

[**Статья 10. Предоставление разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства** 17](#_Toc57370458)

[**Статья 11.Предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 18](#_Toc57370459)

[Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 20](#_Toc57370460)

[**Статья 12. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений, публичных слушаний** 20](#_Toc57370461)

[**Статья 13. Особенности общественных обсуждений по вопросам принятия правил землепользования и застройки и внесения изменений в них** 21](#_Toc57370462)

[**Статья 14. Особенности общественных обсуждений по документации по планировке территории** 22](#_Toc57370463)

[**Статья 15. Особенности публичных слушаний по вопросам предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства** 23](#_Toc57370464)

[Глава 5. Карта градостроительного зонирования 26](#_Toc57370465)

[**Статья 16. Состав и содержание карты градостроительного зонирования** 26](#_Toc57370466)

[**Статья 17. Территориальные зоны, установленные на территории муниципального образования «Город Батайск»** 26](#_Toc57370467)

[Статья 18. **Зоны с особыми условиями использования территории, отображённые на карте градостроительного зонирования муниципального образования «Город Батайск»** 29](#_Toc57370468)

[Глава 6. Градостроительные регламенты 30](#_Toc57370469)

[**Статья 19. Состав градостроительных регламентов** 30](#_Toc57370470)

[**Статья 20. Порядок применения градостроительных регламентов** 31](#_Toc57370471)

[**Статья 21. Особенности применения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** 34](#_Toc57370472)

[**Статья 22. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 35](#_Toc57370473)

[**Статья 23. Особенности применения отдельных предельных параметров** 36](#_Toc57370474)

[**Статья 24. Использование и строительные изменения земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам** 44](#_Toc57370475)

[**Статья 25. Многофункциональные объекты капитального строительства** 45](#_Toc57370476)

[**Статья 26. Градостроительный регламент зоны садоводства и огородничества (Ж.1)** 5](#_Toc57370477)

[**Статья 27. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)** 53](#_Toc57370478)

[**Статья 28. Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3)** 65](#_Toc57370479)

[**Статья 29. Градостроительный регламент зоны реконструкции жилой застройки (Ж.3.1)** 78](#_Toc57370480)

[**Статья 30. Градостроительный регламент зоны развития жилой застройки (Ж.4)** 91](#_Toc57370481)

[**Статья 31. Градостроительный регламент зоны социальных объектов (Д.1)** 103](#_Toc57370482)

[**Статья 32. Градостроительный регламент зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2)** 110](#_Toc57370483)

[**Статья 33. Градостроительный регламент зоны общественно-делового и коммерческого назначения (Д.2.1)** 123](#_Toc57370484)

[**Статья 34. Градостроительный регламент зоны административно-делового центра (Д.3)** 133](#_Toc57370485)

[**Статья 35. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1; П.1/2)** 146](#_Toc57370486)

[**Статья 36. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунальных объектов II –III класса опасности (П.2/1; П.2/2; П.2/3)** 155](#_Toc57370487)

[**Статья 37. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1)** 167](#_Toc57370488)

[**Статья 38. Градостроительный регламент зоны объектов железнодорожного транспорта (И.2)** 174](#_Toc57370489)

[**Статья 39. Градостроительный регламент зоны развития транспортно-индустриальной инфраструктуры (И.3)** 179](#_Toc57370490)

[**Статья 40. Градостроительный регламент зоны городских скоростных дорог, магистралей городского и районного назначения (У)** 185](#_Toc57370491)

[**Статья 41. Градостроительный регламент зоны парков, набережных, скверов, бульваров (Р.1)** 188](#_Toc57370492)

[**Статья 42. Градостроительный регламент зоны рекреационно-ландшафтных территорий (Р.2)** 197](#_Toc57370493)

[**Статья 43. Градостроительный регламент зоны особо охраняемой природной территорий – Государственного природного заказника «Левобережный»** 206](#_Toc57370494)

[**Статья 44. Градостроительный регламент зоны кладбищ (К.1)** 207](#_Toc57370495)

[**Статья 45. Градостроительный регламент зоны режимных объектов ограниченного доступа (К.2)** 210](#_Toc57370496)

[**Статья 46. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (С)** 213](#_Toc57370497)

[**Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** 220](#_Toc57370498)

[Глава 7. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки 224](#_Toc57370499)

[**Статья 48. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства** 224](#_Toc57370500)

[**Статья 49. Порядок градостроительного освоения территорий общего пользования** 224](#_Toc57370500)

[**Статья 50. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территорий общего пользования** 225](#_Toc57370500)

[**Статья 51. Устройство ограждений земельных участков** 229](#_Toc57370500)

[Глава 8. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки 230](#_Toc57370501)

[**Статья 52. Действие Правил по отношению к генеральному плану городского округа и к ранее возникшим правам** 230](#_Toc57370502)

[**Статья 53. Внесение изменений в Правила** 231](#_Toc57370503)

[**Статья 54. Ответственность за нарушение Правил** 234](#_Toc57370504)

**Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

**Статья 1. Общие положения**

1. Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Настоящие правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (далее – Правила) разработаны на основании положений пункта 3 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, Ростовской области и муниципального образования «Город Батайск», с учетом Генерального плана муниципального образования «Город Батайск», утвержденного Решением Батайской городской Думы от 07.04.2008 № 236, а также положений иных актов и документов, определяющих основные направления градостроительного развития, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов и регулируют вопросы землепользования и застройки на территории муниципального образования «Город Батайск» (далее также – городского округа, города Батайска).

Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий города;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с положениями части 2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правила состоят из порядка применения Правил и внесения в них изменений, карты градостроительного зонирования и градостроительных регламентов. Порядок применения Правил и внесения в них изменений содержится в главах 1 – 5, 7, 8 настоящих Правил, регламенты – в главе 6.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории городского округа, установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов, порядка применения такого документа и порядка внесения в него изменений.

3. Правила вступают в действие со дня опубликования, после утверждения Батайской Городской Думой (далее – Городская Дума) и применяются наряду с техническими регламентами, нормативами, актами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями, а также иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Батайск» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Положения настоящих Правил являются обязательными для всех субъектов градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Батайск».

5. Споры между субъектами градостроительной деятельности разрешаются в судебном порядке.

**Статья 2. Термины и определения**

1. Для целей настоящих Правил установлены следующие термины и определения:

1) **Высота здания** – это разница проектной отметки земли и наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапета плоской кровли; карниза, брандмауэра, конька или фронтона скатной крыши. Высота здания измеряется в метрах.

2) **Высота ограждения земельного участка** – высота между отметкой земли и верхней отметкой конструкций ограждения. Высота ограждения измеряется в метрах.

3) **Отступ от красной линии** – это расстояние, измеренное по перпендикуляру от вертикальной плоскости, образуемой красной линией, и на котором в границах земельного участка возможно размещение объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом. Значение отступа от красной линии измеряется в метрах.

4) **Отступ от границы земельного участка**– это расстояние, измеренное по перпендикуляру от вертикальной плоскости, образуемой границей земельного участка, и на котором в границах земельного участка возможно размещение объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом. Значение отступа от границы земельного участка измеряется в метрах. Значение отступа от границы земельного участка может быть большим, чем установленное в градостроительном регламенте, в зависимости от характеристик здания, сооружения, по требованиям технических регламентов, прочих норм.

5) **Площадь земельного участка** – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Градостроительным регламентом может быть установлена зависимость площади земельного участка от функционального назначения видов использования объектов капитального строительства, либо их мощностных характеристик. Площадь земельного участка выражается в квадратных метрах, а также может рассчитываться в квадратных метрах, отнесённых на единицу мощности объекта капитального строительства (вместимости, полезной площади или других подобных характеристик) для отдельных видов разрешённого использования территорий.

6) **Протяжённость границы земельного участка вдоль красной линии улицы, проезда** – это протяжённость проекции на вертикальную плоскость, образуемую красной линией, сторон многоугольника, образующих контур земельного участка, и обращённых к красной линии улицы, проезда (непосредственно совпадающих с красной линией, либо отстоящих от неё не более чем на три метра по всей длине). Протяжённость границы земельного участка вдоль красной линии улицы, проезда измеряется в метрах.

7) **Процент застройки в границах земельного участка** – это соотношение площади части территории земельного участка, которую возможно застроить, к общей площади земельного участка.

8) **Процент озеленения земельного участка** – соотношение площади озеленения земельного участка и площади участка в целом, измеряемое в процентах. Под площадью озеленения понимается площадь, занятая посадками многолетних насаждений, трав, прочих растений.

9) **Этажность** – количество надземных этажей здания.

2. Прочие термины используются в значениях, установленных действующим законодательством.

**Статья 3. Полномочия Батайской городской Думы в области землепользования и застройки**

К полномочиям Батайской городской Думы в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относится утверждение правил землепользования и застройки и внесение изменений в них.

**Статья 4. Полномочия Администрации города Батайска в области землепользования и застройки**

К полномочиям Администрации города Батайска (далее – Администрации) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о подготовке проекта Правил;

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

3) утверждение документации по планировке территорий;

4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;

5) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

7) иные вопросы землепользования и застройки, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области градостроительной деятельности.

**Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом при Администрации города Батайска, созданным в целях обеспечения реализации генерального плана «Город Батайск», обеспечения соблюдения требований Правил муниципального образования «Город Батайск», осуществляющим организацию и проведение публичных слушаний и общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Батайск».
2. Комиссия формируется на основании постановления Администрации города Батайска и осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ростовской области, настоящими Правилами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
3. Комиссия:

1) организует и обеспечивает подготовку проекта Правил;

2) рассматривает предложения о внесении изменений в Правила;

3) обеспечивает организацию и проведение общественных обсуждений по рассмотрению проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», проектов внесения изменений в Правила муниципального образования «Город Батайск»;

4) обеспечивает организацию и проведение публичных слушаний по вопросам:

- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5) по итогам общественных обсуждений или публичных слушаний готовит заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, содержащих рекомендации главе Администрации города Батайска по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

1. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

**Глава** 2. **Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

**Статья 6. Общие положения о планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
2. При планировке территории подготавливаются следующие виды документации по планировке территории:

1) проекты планировки территории;

2) проекты межевания территории.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана муниципального образования «Город Батайск», настоящих Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, местными нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных настоящими Правилами территориальных зон и (или) установленных Генеральным планом муниципального образования «Город Батайск» функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.
3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

7) указанных в пункте 7 статьи 47 настоящих Правил (Решение Думы от 27.10.2021 №158)

1. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории. В остальных случаях проект планировки является основой для подготовки проекта межевания.
2. Допускается подготовка документации по планировке территории в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о её развитии в случае, установленном в статье 46.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.
4. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами территориальной зоны и (или) границах установленной генеральным планом функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.
5. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

1. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков, установленными в составе главы 6 настоящих Правил, и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами Ростовской области, техническими регламентами, сводами правил.
2. Требования к составу и содержанию проектов планировки и проектов межевания определяются соответственно статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат рассмотрению на общественных обсуждениях, за исключением случаев, определённых действующим законодательством.
4. Порядок организации и проведения общественных обсуждений по документации по планировке территории определяется с учетом положений главы 4 настоящих Правил.
5. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

**Статья** 7. **Подготовка и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск»**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются органом местного самоуправления города Батайска, а также самостоятельно физическими и юридическими лицами:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, по инициативе которых осуществляется комплексное развитие территорий в соответствии со статьёй 46.9. Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции, за исключением случая, указанного в [части 12.12](consultantplus://offline/ref=2D62B0BF5BAA0A7D40E53B26EB1ECD88E44742684BBEC5512888A103343ACF6530EDF0925C62272A4098A0743BF8AB25290C8A39D87DdEzFL) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов местного значения;

5) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

1. В случаях, предусмотренных пунктами 1-5 части 1 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджета города.
2. Органы местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск», принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в пунктах 1-5 части 1 настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории в границах городского округа, за исключением случаев, когда это отнесено к полномочиям органов исполнительной власти Российской Федерации, Ростовской области, муниципальных образований, имеющих смежную границу с муниципальным образованием «Город Батайск».
3. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории применительно к территории городского округа, уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ростовской области, орган местного самоуправления муниципального образования, заинтересованное лицо, указанное в пунктах 1 – 5 части 1 настоящей статьи, в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе города Батайска.
4. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов местного значения, может осуществляться за счет средств местного бюджета, а также физическими или юридическими лицами за счет их средств.
5. Лица, указанные в [пунктах 3](#Par5) - [5 части 1](#Par6) настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством, и направляют такую документацию для утверждения в уполномоченный орган местного самоуправления.
6. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения или в целях размещения иного объекта в границах муниципального образования "Город Батайск", и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования, до ее утверждения подлежит согласованию с главой муниципального образования "Город Батайск".
7. Предметом согласования в случае, указанном в части 7 настоящей статьи, является соответствие планируемого размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения муниципального образования, настоящим Правилам в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.
8. В течение тридцати дней со дня получения указанной в [части 7](#Par66) настоящей статьи документации по планировке территории глава муниципального образования «Город Батайск» направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании. При этом отказ в согласовании такой документации допускается по следующим основаниям:

1) несоответствие планируемого размещения объектов, указанных в [части 7](#Par66) настоящей статьи, градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, в границах которых планируется размещение таких объектов (за исключением линейных объектов);

2) снижение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при размещении планируемых объектов.

1. Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти Ростовской области, органом местного самоуправления муниципального образования, имеющего общие границы с городом Батайском направляется главе муниципального образования «Город Батайск», в течение семи дней со дня ее утверждения.
2. Уполномоченный орган местного самоуправления обеспечивает опубликование указанной в [части 10](#Par78) настоящей статьи документации по планировке территории в официальном средстве массовой информации органов местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск» и размещает информацию о такой документации на официальном сайте Администрации города Батайска.
3. В случае, указанном в части 3 настоящей статьи, решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории городского округа, принимается органом местного самоуправления самостоятельно, в том числе в рамках реализации местных целевых программ, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в пунктах 1 – 5 части 1 настоящей статьи, принятие органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.
4. Указанное в [части 1](#Par95)2 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в официальном средстве массовой информации органов местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск» в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет» по адресу: http://www.батайск-официальный.рф/.
5. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в уполномоченный орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
6. Заинтересованные лица, указанные в пунктах 1 – 5 части 1 настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления.
7. Уполномоченный орган местного самоуправления осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие действующему законодательству. По результатам проверки уполномоченный орган местного самоуправления принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе муниципального образования "Город Батайск" для назначения общественных обсуждений, или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.
8. Орган местного самоуправления города Батайска с учетом протокола общественных обсуждений по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений, за исключением случая подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа.
9. Орган местного самоуправления города Батайска, в случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа, принимает решение об утверждении проекта межевания или отклоняет такой проект и направляет его на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня поступления его на утверждение.
10. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в пунктах 1 – 5 части 1 настоящей статьи, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в [части 10 статьи 45](#Par43) Градостроительного Кодекса Российской Федерации. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.
11. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в официальном средстве массовой информации Администрации города Батайска в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет» по адресу: http://www.батайск-официальный.рф/.

**Статья 8. Особенности отдельных случаев при подготовке документации по планировке территории**

1. В случае, если настоящими Правилами для отдельных территорий определены границы территориальных зон и установлены градостроительные регламенты, в которых невозможно учесть функциональные зоны и параметры их планируемого развития, определенные Генеральным планом, вследствие особенностей существующего землепользования (в том числе конфигурации границ земельных участков, не позволяющих установить границы территориальных зон согласно требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне), в документации по планировке применительно к таким территориям допустимо устанавливать красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства на основании Генерального плана с целью последующего внесения изменений в правила землепользования и застройки.
2. В указанном в части 1 настоящей статьи случае, лицо, инициировавшее подготовку документации по планировке, на основе решения об утверждении такой документации должно обратиться в Комиссию с предложением о внесении изменений в Правила в соответствии с п.2 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. При подготовке проектов планировки на выявленной территории, земельные участки в составе которой не предоставлены физическим, юридическим лицам, и которая может быть использована в качестве самостоятельного создаваемого за счет бюджета объекта, следует в первоочередном порядке размещать объекты спорта, детского отдыха, иные социальные объекты микрорайонного и районного значения (дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, амбулаторно-поликлинические объекты и т.д.), создание которых финансируется за счет средств бюджета.
4. Постановлением Правительства Российской Федерации от 7 марта 2017 г. № 269 установлен перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

Глава 3. **Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами, предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**Статья 9. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

1. Изменение одного основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на другой основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно в соответствии с действующими требованиями земельного, градостроительного и гражданского законодательства.
2. Для изменения основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение разрешения в порядке, установленном статьёй 10 настоящих Правил.
3. Изменение основного вида разрешённого использования на вспомогательный вид разрешённого использования допускается только в случае, если на земельном участке реализован какой-либо иной основной вид разрешённого использования.
4. Действия, указанные в частях 2 – 5 настоящей статьи, должны завершаться последующим внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в Единый государственный реестр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

**Статья 10. Предоставление разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляют заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск».
2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования «Город Батайск» и Решением Батайской городской Думы от «31» октября 2018 № 304 «Об утверждении Порядка организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Батайск» с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящей статьи.
3. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования «Город Батайск» об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.
4. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
5. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.
6. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства выполняется в соответствии с утвержденным административным регламентом.
7. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.
8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.
9. В случае обращения за предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "2.5 Среднеэтажная жилая застройка" и (или) "2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" заинтересованному лицу необходимо представить в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования "Город Батайск" проект планировки и проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры, обосновывающий возможность использования запрашиваемого вида разрешенного использования (Решение Думы от 27.10.2021 №158).

**Статья 11. Предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.
2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
3. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

Форма и состав заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в части 1 настоящей статьи, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом муниципального образования «Город Батайск» и Решением Батайской городской Думы от «31» октября 2018 № 304 «Об утверждении Порядка организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Батайск» с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
2. На основании заключения о результатах публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Администрации города Батайска.
3. Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.
4. Глава Администрации города Батайска в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
5. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.
6. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.
7. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.
8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 4. **Положение о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 12. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений, публичных слушаний**

1. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний на территории муниципального образования «Город Батайск» регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Город Батайск» и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования «Город Батайск».
2. Процедура общественных обсуждений, публичных слушаний позволяет реализовать права жителей города на осуществление местного самоуправления посредством участия в общественных обсуждениях и публичных слушаниях.
3. На всех общественных обсуждениях, публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.
4. Обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях подлежат:

1)  проекты правил землепользования и застройки;

2) проекты решений о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

3) проекты планировки территорий и проектов межевания территорий;

4) проекты решений о внесении изменений в проекты планировки территорий и проекты межевания территорий.

1. Обязательному рассмотрению на публичных слушаниях подлежат:

1) проекты решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) проекты решений об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Мнение жителей муниципального образования, выявленное в ходе общественных обсуждений или публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

**Статья 13. Особенности общественных обсуждений по вопросам принятия правил землепользования и застройки и внесения изменений в них**

1. Глава муниципального образования «Город Батайск» при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении общественных обсуждений по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.
2. Решение о проведении общественных обсуждений должно быть опубликовано в информационном бюллетене «Батайск официальный» и размещено (опубликовано) на официальном сайте Администрации города Батайска в информационно-телекоммуникационной системе «Интернет» по адресу: http://www.батайск-официальный.рф/.
3. Продолжительность общественных обсуждений по проекту Правил составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования проекта до дня опубликования заключения о проведении общественных обсуждений.
4. Общественные обсуждения по проекту Правил организуются Комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск».
5. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил Комиссия обеспечивает размещение проекта Правил официальном сайте Администрации города Батайска в информационно-телекоммуникационной системе «Интернет», в информационном бюллетене «Батайск официальный», организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил.
6. Порядок проведения общественных обсуждений определяется Решением Батайской городской Думы от «31» октября 2018 № 304 «Об утверждении Порядка организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Батайск».
7. Общественные обсуждения по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся в порядке, аналогичном общественным обсуждениям по самому проекту Правил.
8. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этом случае срок проведения общественных обсуждений не может быть более чем один месяц.
9. Протоколы общественных обсуждений по проекту правил землепользования и застройки или проекту о внесении изменений в них, заключение о результатах таких общественных обсуждений являются обязательным приложением к проекту решения о правилах землепользования и застройки или о внесении изменений в них, направляемому главой Администрации города Батайска в Батайскую городскую Думу для утверждения.
10. Глава Администрации города Батайска в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки или проекта о внесении изменений в них и обязательных приложений, указанных в [пункте](#P143) 4 настоящей статьи, должен принять решение о направлении проекта решения о правилах землепользования и застройки или о внесении изменений в них в Батайскую городскую Думу для утверждения или об отклонении проекта правил землепользования и застройки или проекта внесения изменений в них и о направлении проекта правил землепользования и застройки или проекта внесения изменений в них на доработку с указанием даты их повторного представления.
11. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных частями 1 и 9 статьи 11 настоящих Правил проведение общественных обсуждений не требуются.

**Статья 14. Особенности общественных обсуждений по документации по планировке территории**

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, до их утверждения подлежат рассмотрению на общественных обсуждениях, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.
2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства общественные обсуждения по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
3. Глава муниципального образования «Город Батайск» не позднее чем через 15 дней со дня получения проекта планировки территории и проекта межевания территории принимает решение об их опубликовании и о вынесении на общественные обсуждения.
4. Срок проведения общественных обсуждений со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.
5. После завершения общественных обсуждений по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории организатор общественных обсуждений направляет главе Администрации города Батайска подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.
6. Глава Администрации города Батайска с учетом протокола и заключения о результатах общественных обсуждений по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения. Указанное решение подлежит опубликованию в информационном бюллетене «Батайск официальный» и размещается на официальном сайте Администрации города Батайска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»по адресу: http://www.батайск-официальный.рф/.
7. Порядок проведения общественных обсуждений по документации по планировке территории определяется Решением Батайской городской Думы.

**Статья 15. Особенности публичных слушаний по вопросам предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства**

1. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или отклонение от предельных параметров подлежит рассмотрению на публичных слушаниях.
2. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости являются:

1) граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, в отношении которого запрашивается разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

4) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение;

5) в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду - правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

1. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются:

1) граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонения от предельных параметров разрешённого строительства;

2) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

4) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

1. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешений на отклонения от предельных параметров разрешённого строительства вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанных вопросов, для включения их в протокол общественных публичных слушаний.
2. Проведение публичных слушаний, в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов не требуются.
3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не более одного месяца.
2. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или разрешения на отклонение от предельных параметров Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении соответствующего разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Администрации города Батайска.
3. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава Администрации города Батайска в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в информационном бюллетене «Батайск официальный» и размещается на официальном сайте Администрации города Батайска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: http://www.батайск-официальный.рф/.
4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров глава Администрации города Батайска в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
5. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Глава 5. **Карта градостроительного зонирования**

**Статья 16. Состав и содержание карты градостроительного зонирования**

1. На карте градостроительного зонирования в составе Правил, согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, устанавливаются границы территориальных зон, а так же территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и отображаются границы муниципального образования «Город Батайск», границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.
2. На карте градостроительного зонирования в справочном порядке отображается информация, необходимая для полноценного восприятия правил землепользования и застройки – границы гидрографических объектов, сложившейся застройки, отдельные существующие объекты капитального строительства, названия улиц, иные объекты.

**Статья 17. Территориальные зоны, установленные на территории муниципального образования «Город Батайск»**

1. На территории муниципального образования «Город Батайск» настоящими Правилами установлены следующие территориальные зоны:

1) Ж.1 – Зона садоводства и огородничества.

Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства в границах территории садоводства и огородничества, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

2) Ж.2 - Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

Установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства, и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

3) Ж.3 – Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами

Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

4) Ж.3.1 – Зона реконструкции жилой застройки.

Установлена для обеспечения правовых условий формирования районов смешанной жилой застройки, сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, а так же отдельных объектов общегородского значения.

5) Ж.4 – Зона развития жилой застройки.

Установлена для обеспечения правовых условий формирования районов жилой застройки с возможностью определения параметров жилой застройки и объектов обслуживания жилой застройки по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

6) Д.1 – Зона социальных объектов.

Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов образования и просвещения, а также сопутствующей инфраструктуры.

7) Д.2– Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки.

Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов жилой застройки, объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

8) Д.2.1– Зона общественно-делового и коммерческого назначения.

Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.

9) Д.3 – Зона административно-делового центра.

Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов общественно-делового назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.

10) П.1/1; П.1/2 (Решение Думы от 27.10.2021 №158) – Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности.

Установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов не выше IV класса опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

11) П.2/1; П.2/2; П.2/3– Зона производственно-коммунальных объектов II – III класса опасности.

Установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов не выше II класса опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

12) И.1 - Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки.

Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, объектов санитарной очистки, выделена для формирования комплексов объектов городской инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса опасности.

13) И.2 - Зона объектов железнодорожного транспорта.

Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта, а также сопутствующей инфраструктуры.

14) И.3 – Зона развития транспортно-индустриальной инфраструктуры.

Установлена для формирования транспортной инфраструктуры с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

15) У – Зона городских скоростных дорог, магистралей городского и районного назначения.

Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов автомобильного транспорта, а также сопутствующей инфраструктуры.

16) Р.1 - Зона парков, набережных, скверов, бульваров.

Установлена для обеспечения правовых условий градостроительного использования существующих или планируемых к размещению парков, набережных, скверов, бульваров.

17) Р.2 – Зона рекреационно-ландшафтных территорий.

Установлена для обеспечения правовых условий использования существующих природных ландшафтов, акваторий, строительства и эксплуатации объектов рекреации, массового отдыха, туризма, отдыха выходного дня, а также сопутствующей инфраструктуры.

18) Р.3 – Зона особо охраняемой природной территории

19) К.1 - Зона кладбищ.

Установлена для обеспечения правовых условий градостроительного использования территорий, предназначенных для размещения объектов захоронения.

20) К.2 – Зона режимных объектов ограниченного доступа.

Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации режимных объектов, а также сопутствующей инфраструктуры.

21) С - Зона сельскохозяйственного использования

Установлена для обеспечения правовых условий градостроительного использования территорий занятых пашнями, сенокосами, пастбищами, залежами, землями, занятыми многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, а также сопутствующими видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Применение наименований зон и их буквенно-цифровых кодов является равнозначным.
2. Контур территориальной зоны – это часть территориальной зоны, состоящая из земельных участков, территорий общего пользования, прочих территорий, имеющих смежные границы, которая может быть отделена от других контуров этой же территориальной зоны контурами других территориальных зон.
3. Контуры территориальных зон могут иметь свою систему нумерации в целях облегчения пользования Правилами и внесения изменений в них.
4. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) границам муниципальных образований;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

1. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории общего пользования. Особенности использования территорий общего пользования определяются нормативным правовым актом города Батайска (Правила благоустройства).

Статья 18. **Зоны с особыми условиями использования территории, отображённые на карте градостроительного зонирования муниципального образования «Город Батайск»**

1. Виды зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации.
2. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные по условиям охраны окружающей среды, защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иным вопросам:

- охранные зоны объектов культурного наследия;

- охранные зоны особо охраняемых природных территорий;

- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;

- водоохранные зоны;

- прибрежные защитные полосы;

- зоны затопления;

- охранные зоны инженерных коммуникаций;

- приаэродромная территория;

- охранная зона государственной геодезической сети;

- зона падения отделяемых частей ракет.

- иные зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Границы указанных в части 2 зон с особыми условиями использования территорий отображаются в соответствии данными государственного кадастра недвижимости, а при отсутствии таковых – в соответствии с нормативными актами об установлении границ таких зон.
2. Режим использования территории в пределах данных зон устанавливается соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и органов местного самоуправления муниципального образования «Город Батайск».

Глава 6. **Градостроительные регламенты**

**Статья 19. Состав градостроительных регламентов**

* 1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
  2. Градостроительные регламенты в настоящих Правилах устанавливаются для всей территории муниципального образования «Город Батайск».
  3. Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.
  4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
  5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
  6. В соответствии с частью 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

* 1. Градостроительный регламент приводится в табличной форме.
  2. Первый столбец содержит перечень основных разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.
  3. Второй столбец содержит перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.
  4. Третий столбец содержит перечень вспомогательных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.
  5. В отдельных таблицах приведены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Таблицы имеют следующую структуру: первый столбец содержит порядковый номер параметра, второй столбец - наименования предельных параметров, единицы измерения; третий столбец - коды видов использования согласно Классификатора; четвертый столбец - значения предельных параметров.
  6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, установлены в статье 47 настоящих Правил.

**Статья 20. Порядок применения градостроительных регламентов**

1. Применение градостроительных регламентов осуществляется посредством выбора правообладателем земельного участка, объекта капитального строительства видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства для целей последующей эксплуатации земельного участка, возведения и эксплуатации объекта капитального строительства. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в регламентах, разделяются на основные, условно разрешённые и вспомогательные.
2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
3. Виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (далее – Классификатор).
4. Каждый вид разрешённого использования земельного участка согласно Классификатору имеет следующую структуру:

* код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка;
* наименование вида разрешённого использования земельного участка;
* описание вида разрешенного использования земельного участка.

В градостроительных регламентах настоящих Правил используются код вида разрешённого использования земельного участка и наименование вида разрешённого использования земельного участка.

Код вида разрешённого использования земельного участка и текстовое наименование вида разрешённого использования земельного участка являются равнозначными.

1. При выборе вида разрешённого использования необходимо пользоваться градостроительными регламентами, установленными в настоящих Правилах, и Классификатором.
2. Классификатор содержит как отдельные виды разрешённого использования, так и группы видов, обобщённые тематически.

В случае группировки видов разрешённого использования в описании общего вида перечислены кодовые обозначения всех отдельных видов разрешенного использования, которые входят в данную группу

Если в градостроительном регламенте указан общий вид разрешённого использования, то перечисление отдельных видов уже не требуется. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства может выбрать любой из входящих в группу отдельных видов разрешённого использования согласно Классификатору.

Если в градостроительном регламенте не указан общий вид использования, а указаны один или несколько отдельных видов разрешённого использования, входящих в группу, то право выбора правообладателя земельного участка или объекта капитального строительства ограничено только этими поименованными в регламенте отдельными видами.

1. Применительно к каждой территориальной зоне Правилами землепользования и застройки установлены только те виды разрешённого использования из Классификатора (код и наименование), которые допустимы в данной территориальной зоне.
2. Содержание видов разрешённого использования допускает без отдельного указания в градостроительном регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.
3. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территорий, указанных в статье 18 настоящих Правил, градостроительные регламенты, определённые применительно к соответствующим территориальным зонам, указанным в статье 17 настоящих Правил, применяются с учётом ограничений, указанных в статье 47 настоящих Правил, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
4. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах города Батайска, разрешённым считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам, установленным в главе 6 настоящих Правил;

2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

1. Изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

1) наличия такового вида в перечне видов разрешённого использования, приведённом в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;

2) выполнения при таком изменении требований технических регламентов;

3) предоставления разрешения в порядке, установленном статьёй 15 настоящих Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

1. При соблюдении требований технических регламентов и санитарных норм допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.
2. Любой вид разрешённого использования объекта капитального строительства включает в себя размещение требуемого в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования количества парковочных мест. Указанные парковочные места должны быть размещены либо на участке, либо в объёме здания, сооружения. Размещение их в отдельно стоящих, либо пристроенных зданиях, сооружениях возможно только в том случае, когда градостроительным регламентом предусмотрено размещение отдельных зданий, сооружений для хранения автомобилей в качестве основного или вспомогательного вида разрешённого использования.
3. Любой вид разрешённого использования объекта капитального строительства включает в себя размещение инженерного оборудования, необходимого для эксплуатации здания. Оборудование должно быть размещено только в объёме здания, сооружения, за исключением случаев, когда градостроительным регламентом допускается размещение для этих целей отдельных зданий, сооружений (локальных объектов инженерной инфраструктуры).

**Статья 21. Особенности применения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Предельная площадь земельных участков, выделяемых под отдельные виды разрешённого использования определяется в зависимости от функционального назначения размещаемого на нём объекта и его мощностных характеристик и рассчитывается в зависимости от предельного значения площади, установленного градостроительным регламентом.
2. Размещение инфекционных, психиатрических и туберкулёзных больниц и лепрозориев, патолого-анатомических бюро и бюро судебно-медицинской экспертизы, а также противочумных и дезинфекционных центров (станций) допускается исключительно в пределах земельных участков с кодом 3.4.2. в соответствии с требованиями технических регламентов и санитарных нормативов.
3. В соответствии со статьёй 15 Федерального закона от 24 ноября 1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» места для строительства гаража или стоянки для технических и других средств передвижения предоставляются инвалидам вне очереди вблизи места жительства с учетом градостроительных норм. С этой целью формируются земельные участки с кодом разрешённого использования 2.7.1. «Хранение автотранспорта», включённые в градостроительные регламенты территориальных зон. Предоставление таких участков инвалидам осуществляется в соответствии с положениями части 2 статьи 39.6. Земельного кодекса Российской Федерации в аренду без проведения торгов.
4. Любые вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства не могут по своим характеристикам (строительному объему, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных видов разрешенного (условно разрешённых видов) использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешенного использования.

**Статья 22. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. В составе градостроительных регламентов настоящих Правил установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры):

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

- площадь земельного участка (минимальная и (или) максимальная);

- минимальная протяжённость границы земельного участка вдоль красной линии улицы, проезда;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от красных линий;

- минимальный отступ от границы соседнего земельного участка;

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- высота зданий, строений, сооружений (минимальная и (или) максимальная);

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка;

5) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые на основании части 1.2. статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- отступы зданий от проездов (минимальные и (или) максимальные);

- минимальный разрыв между стенами зданий;

- минимальный процент озеленения земельного участка;

- высота ограждения земельного участка;

- этажность зданий;

- минимально допустимая площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома;

- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка.

1. При подготовке проектной документации необходимо производить расчёты, обосновывающие планировочную организацию земельного участка в части соответствия проектных решений требованиям градостроительного регламента, в том числе установленным значениям предельных параметров.

**Статья 23. Особенности применения отдельных предельных параметров**

1. В случае, если один земельный участок имеет несколько видов разрешённого использования, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, и для них в соответствии с градостроительным регламентом могут быть рассчитаны несколько различных максимальных значений одного и того же предельного параметра, соответствующим градостроительному регламенту считается минимальное из них.
2. В случае, если один земельный участок имеет несколько видов разрешённого использования, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, и для них в соответствии с градостроительным регламентом могут быть рассчитаны несколько различных минимальных значений одного и того же предельного параметра, соответствующим градостроительному регламенту считается максимальное из них. Данное положение не относится к отступам от границ земельных участков, проездов, разрывам между зданиями, сооружениями.
3. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее площади земельного участка занимаемой существующим на его территории объектом капитального строительства с элементами озеленения и благоустройства и иными необходимыми в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательными объектами, предназначенными для его обслуживания и эксплуатации.
4. Расчёт придомовых площадок производится исходя из площади жилого дома. На каждую тысячу квадратных метров суммарной площади всех квартир, располагаемых в многоквартирном доме их необходимо предусматривать в соответствии с Таблицей 1.

**Таблица 1.**

**Минимально допустимая площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома на каждую 1000 кв.м. жилой площади дома**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта | | |
| Престижный  (бизнес-класс) | Массовый  (эконом-класс) | Социальный  (муниципальное жилище) |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 35,0 | 23,3 | 17,5 |
| Для отдыха взрослого населения | 5,0 | 3,3 | 2,5 |
| Для занятий физкультурой | 100,0 | 66,7 | 50 |
| Для хозяйственных целей | 15,0 | 10,0 | 7,5 |
| Для выгула собак | 15,0 | 10,0 | 7,5 |
| Для гостевых стоянок автомашин | 40,0 | 26,7 | 20 |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

1. Расстояния от площадок до окон жилых домов и иных объектов определяется Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».
2. На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок, кроме гостевых.
3. Допускается использовать для обустройства площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных, гостевых стоянок автотранспорта кровли зданий, сооружений, их отдельных частей при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, норм безопасности, а также нормируемого расстояния до окон жилых помещений.
4. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

1) К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники; газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями; зимние сады; озелененные террасы, атриумы, стилобаты и т.п.), водоемами, пляжами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2) В площадь отдельных участков озелененной территории допускается включать площадки для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

3) 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.

4) Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв.м.

5) При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6) При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

7) Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

8) Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков приведена в таблице 2.

**Таблица 2.**

**Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид разрешённого использования земельного участка** | | **Минимальная площадь озелененных территорий** |
| **Код** | **Наименование** |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 25% территории земельного участка |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка |
| 13.2 | Ведение садоводства | 60 |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 23 кв. метра на 100 кв. метров общей площади жилых домов на участке. |
| 3.2.4 | Общежития |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 5.0 | Скверы | 70% территории земельного участка |
| 3.6.2 | Парки культуры и отдыха |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания (дома престарелых, дома ребенка, детские дома), | 60% территории земельного участка |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре),станции скорой помощи |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность (санатории, профилактории) |
| 3.5.1 | Дошкольное образование | 50% территории земельного участка |
| 3.5.1 | Начальное и среднее общее образование | 40% территории земельного участка |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (стадионы, дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях (крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи |
| 5.1.3,  5.1.4 | Площадки для занятий спортом,  Оборудованные площадки для занятий спортом |
| 12.1 | Ритуальная деятельность (кладбища, крематории, места захоронения) |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 15% территории земельного участка |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности (музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры, театры, филармонии, концертные залы, планетарии) |
| 3.6.3 | Цирки и зверинцы |
| 3.7.1, 3.7.2 | Религиозное использование |
| 3.8.1 | Государственное управление |
| 3.9.2 | Проведение научных исследований |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 3.10.2 | Приюты для животных |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.2 | Объекты торговли |
| 4.3 | Рынки |
| 4.4 | Магазины |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность |
| 6.0 | Производственная деятельность |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
|  | прочие | не устанавливается |

1. Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

1) Система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

- хранение в капитальных гаражах-стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

- хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

2) Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета 25 кв.м. (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 18 кв.м. на автомобиль.

3) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 3.

**Таблица 3**

**Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид разрешённого использования земельного участка** | | **Минимальное количество**  **машино - мест** |
| **Код** | **Наименование** |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 1 машино-место на земельный участок |
| 13.2 | Ведение садоводства |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | 1 машино-место на блок |
|  |  | бизнес-класс - 2 машино-места на квартиру |
| эконом-класс – 1,2 машино-места на квартиру |
| муниципальный - 1 машино-место на квартиру |
| специализированный - 0,7 машино-места на квартиру |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 1 машино-место на 60 кв.м. общей площади |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания (дома престарелых, дома ребенка, детские дома) | 1 машино-место на 2 сотрудника |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи (Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты) | 1 машино-место на 30 кв.м. общей площади |
| 3.2.4 | Общежития | 1 машино-место на 10 проживающих |
| 3.3 | Бытовое обслуживание (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские) | 1 машино-место на 2 сотрудника |
| Бытовое обслуживание (бани) | 1 машино-место на 5 единовременных посетителей |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 12 машино-мест на 100 сотрудников + 6 машино-мест на 100 посещений в смену |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре),  станции скорой помощи | 12 машино-мест на 100 сотрудников + 10 машино-мест на 100 посещений в смену |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | По заданию на проектирование |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | 1 машино-место на 4 преподавателя и сотрудника + 1 машино-место на 10 студентов |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности (музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры, театры, филармонии, концертные залы, планетарии) | 1 машино-место на 6 единовременных посетителей |
| Цирки и зверинцы |
| 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | 15 машино-мест на 100 единовременных посетителей |
| 3.7 | Религиозное использование | 1 машино-место на 10 единовременных посетителей,  но не менее 10 машино-мест на объект |
| 3.8.1 | Государственное управление | 1 машино-место на 200 кв.м. общей площади |
| 3.9.2 | Проведение научных исследований (Научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, опытно-конструкторские центры) | 1 машино-место на 150 кв.м. общей площади |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 1 машино-место на 60 кв.м. общей площади |
| 4.1 | Деловое управление (коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании) | 1 машино-место на 60 кв.м. общей площади |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, гипермаркеты) | 1 машино-место на 30 кв.м. общей площади |
| 4.3 | Рынки | 1 машино-место на 40 кв.м. общей площади |
| 4.4 | Магазины | 1 машино-место на 45 кв.м. общей площади |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность (с операционными залами) | 1 машино-место на 35 кв.м. общей площади |
| Банковская и страховая деятельность (без операционных залов) | 1 машино-место на 60 кв.м. общей площади |
| 4.6 | Общественное питание (рестораны, кафе) | 1 машино-место на 5 посадочных мест |
| Общественное питание (столовые) | 10 машино-мест на 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | 15 машино-мест на 100 гостиничных мест |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия (Бильярдные, боулинги) | 1 машино –место на 4 единовременных посетителей |
| Развлекательные мероприятия (развлекательные центры, дискотеки, залы игровых автоматов, ночные клубы) | 1 машино –место на 6 единовременных посетителей |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | 1 машино-место на 6 человек, работающих максимальной смене |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 1 машино-место на 7 единовременных посетителей |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (стадионы, дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) | 1 машино-место на 25 мест на трибунах |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях (крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи | 1 машино-место на 40 кв.м. общей площади |
| ФОК с залом площадью 1000 - 2000 м2, тренажерные залы площадью 150 - 500 м2 | 1 машино-место на 10 единовременных посетителей |
| ФОК с залом и бассейном общей площадью 2000 - 3000 кв.м., бассейны | 1 машино-место на 7 единовременных посетителей |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание (кемпинги) | 5 машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала |
| 6.0 | Производственная деятельность(Производственные здания, коммунально-складские объекты, размещаемые в составе многофункциональных зон) | 1 машино-место на 6 человек, работающих в двух смежных сменах |
| Производственная деятельность (Объекты производственного и коммунального назначения, размещаемые на участках территорий производственных и промышленно-производственных объектов) | 160 машино-мест на 1000 чел, работающих в двух смежных сменах |
| 7.1.2 | Обслуживание железнодорожных перевозок (железнодорожные вокзалы) | 15 машино-мест на 100 пассажиров, прибывающих в час пик |
| 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров (автобусные станции и вокзалы) |
| 7.4 | Воздушный транспорт (аэропорты (аэровокзалы) |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 1 машино-место на 6 сотрудников |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность (санатории, профилактории) | 5 машино-мест на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала |
| 12.1 | Ритуальная деятельность (кладбища) | 10 машино-мест на 1,0 га |
| Ритуальная деятельность (крематории) | 20 машино-мест на 1,0 га |
| Для объектов нового строительства, соответствующих Кодам 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 2.5 Среднеэтажная жилая застройка, 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей | | |

4) Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования указанными в таблице.

5) 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.

6) При условии размещения 70% и более от нормативного количества стояночных мест в границах земельного участка, допускается размещение в границах квартала до 30% от установленного настоящими Правилами минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта, дополнительные места автостоянок (парковок) могут размещаться на стоянках-спутниках (на соседних участках), на территории, примыкающей к автомобильной дороге, тротуару, обочине, эстакаде или мосту, либо являющейся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети. При этом для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 800 м (в районах реконструкции - не более 1500 м). Размещение за пределами земельного участка основного объекта части стояночных мест должно быть обеспечено документальным подтверждением владельца или иного распорядителя соответствующих стояночных мест на их долговременное использование для нужд рассматриваемого объекта. (Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

1. Общие требования в части размещения погрузочно-разгрузочных площадок на территории земельных участков:

10.1) К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельного участка.

10.2) Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв.м. на одно место.

10.3) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 100 кв.м. до 2 тыс. кв.м. и плюс одно место на каждые дополнительные 5 тыс.кв. м. общей площади объектов.

10.4) Данные требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков относятся к объектам следующих видов разрешенного использования: объекты торговли; объекты общественного питания; промышленные объекты; складские объекты; предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

11. В случае изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд с целью размещения объектов местного, регионального и федерального значения, площадь образуемых земельных участков не регламентируется (Решение Думы от 27.10.2021 №158).

**Статья 24. Использование и строительные изменения земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования и (или) предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Все изменения объектов, указанных в части 1 настоящей статьи, осуществляемые путём изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами. Реконструкция таких объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешённые для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют вид или виды использования, не разрешённые для данной зоны, не допускается увеличивать объёмы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Несоответствующий настоящим Правилам вид использования не может быть заменён на иной несоответствующий вид использования.

6. В случае, если использование указанных в [части 1](#Par1517) настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 25. Многофункциональные объекты капитального строительства**

1. Многофункциональный объект капитального строительства (далее – многофункциональный объект) – объект капитального строительства, включающий в себя два и (или) более видов разрешённого использования объектов капитального строительства (кроме вспомогательных видов использования).
2. 2. Если один из видов разрешённого использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешённым видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо получение разрешения на условно разрешённый вид использования и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии с процедурой, установленной Градостроительным кодексом Российской Федерации.
3. 3. Если виды разрешённого использования объектов капитального строительства, входящих в состав многофункционального объекта, допустимы при различных видах разрешённого использования земельных участков, то размещение многофункционального объекта является соответствующим градостроительному регламенту только в том случае, если для земельного участка в установленном порядке соответствующие виды разрешённого использования земельных участков внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости.
4. 4. Многоквартирный дом с размещёнными в нём помещениями нежилого назначения не является многофункциональным объектом.

**Статья 26. Градостроительный регламент зоны садоводства и огородничества (Ж.1)**

1. Зона Ж.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов капитального строительства в границах территории садоводства и огородничества, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.
2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | | **Вспомогательные виды разрешённого использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | | | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | | | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Не установлены |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | | Не установлены |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | Не установлены |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | | | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Не установлены |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | | | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | | | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | | | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак | Не установлены |
| 13.0 Земельные участки общего назначения | | | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования | Не установлены |
| 13.1 Ведение огородничества | | | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур | Хозяйственные постройки, не являющиеся объектами недвижимости, предназначенные для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур |
| 13.2 Ведение садоводства | | | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#Par140) | Хозяйственные постройки и гаражи |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | | **Вспомогательные виды разрешённого использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | | |
| 3.3 Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | | | Не установлены |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | | | Не установлены |
| 4.3 Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных 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 | | | Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | | | Не установлены |
| 4.6 Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | | | Не установлены |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | | | Не установлены |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
2. 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. | 13.2 | 1000\* |
| прочие | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка |  |  |
| 13.1 | 300 |
| 13.2 | 600\*\* |
| прочие | не подлежит установлению |
| 1.3 | минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. | 13.2 | 15,0\*\*\* |
| 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: |  |  |
| 2.1 | от красной линии улицы, м. | все | 5,0 |
| 2.2 | от красной линии проезда, м. | все | 3,0 |
| 2.3 | от границы соседнего земельного участка, м. | 8.3, 13.2 | 3,0 |
| Зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешён-ного использова-  ния | 1,0 |
| 2.4 | расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м. | 13.0, 13.2 | 6,0 |
| 3 | Предельная высота здания, строения, сооружения: |  |  |
| 3.1 | максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м. | 13.2 | 20,0 |
| прочие | 20,0 |
| 3.2 | максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 5,0 |
| 4 | Максимальный процент застройки, % | 13.2 | 40 |
| 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) | 60,0 |
| 3.5.1 (детские дошкольные учреждения) | 50,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 5 | Минимальный процент застройки, % | 4.4 | 30,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6 | Иные предельные параметры: |  |  |
| 6.1 | максимальная этажность | 13.2 | 3 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6.1.1 | максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 1 |
| 6.2 | минимальный процент озеленения, % | все | в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил |
| 6.3 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 1.5, 3.1.1, 3.9.1, 13.1, 13.2,  3.5.1 | 2,0 |
| 5.1.3 | 4,5 |

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

\*\* Для существующих ранее на законных основаниях минимальная площадь земельного участка не регламентируется. При образовании земельного участка путем объединения земельных участков, находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

\*\*\* При объединении земельных участков находящихся в частной собственности ширина не регламентируется.

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

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

**Статья 27. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (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. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | | |
| 2.1. Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур | | | Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | | | Не установлены |
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | | | Не установлены |
| 3.2.2 Оказание социальной помощи населению | размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:  некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | | | Не установлены |
| 3.2.4 Общежития | размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#Par362) | | | Не установлены |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | | | Не установлены |
| 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | | | Не установлены |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | | | Не установлены |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | | | Не установлены |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | | | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | | | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | | | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак | | | Не установлены |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | |  |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | | Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха; |
| 2.3 Блокированная жилая застройка | | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур | | Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;  спортивные и детские площадки, площадки для отдыха |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) | | Не установлены |
| 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | | Не установлены |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | | Не установлены |
| 3.3. Бытовое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | | Не установлены |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | | Не установлены |
| 3.7 Религиозное использование | | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#Par282) - [3.7.2](#Par286) | | Не установлены |
| 3.8 Общественное управление | | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.8.1](#Par294) - [3.8.2](#Par298) | | Не установлены |
| 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | | Не установлены |
| 4.1 Деловое управление | | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | | Не установлены |
| 4.3 Рынки | | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных 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 | | Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 4.4 Магазины | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | | Не установлены |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | | Не установлены |
| 4.6 Общественное питание | | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | | Не установлены |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | | Не установлены |
| 4.9.1.3.Автомобильные мойки | | Размещение автомобильных моек | | Магазины сопутствующей торговли |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса | | Магазины сопутствующей торговли |
| 5.1 Спорт | | | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1.1 - 5.1.7](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1511) | Не установлены |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | | Не установлены |
| 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом | | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | | Не установлены |
| 6.8 Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | | Не установлены |
| 7.2 Автомобильный транспорт | | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1 - 7.2.3](#sub_1721) | | Не установлены |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
2. 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 | 2.1 | 1000 кв.м.\* |
| прочие | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка | 2.1 | 400 кв.м.\*\* |
| 2.3 | 200 кв.м. для каждого блока |
| прочие | не подлежит установлению |
| 1.3 | минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. | 2.1 | 4\*\*\* |
| 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: |  |  |
| 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 (в условиях существующей застройки – 1,0) \*\*\*\*  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) |
| зданий и сооружений, отнесённых к вспомогате-льным видам разрешён-ногоиспользова  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 |
| 3.5.1 (детские дошкольные учреждения) | 50,0 |
| 3.4.1 | 40,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 5 | Минимальный процент застройки,% | 2.7.1 | 40,0 |
| 4.4 | 30,0 |
| 4.1, 4.7 | 40,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6 | Иные предельные параметры: |  |  |
| 6.1 | максимальная этажность | 2.1, 2.3 | 3 |
| 2.1.1 | 4 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6.1.1 | максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 1 |
| 6.2 | минимальный процент озеленения,% | все | в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил |
| 6.3 | 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, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.3, 4.7, 8.3, 12.2 | 2,0 |
| 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.

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

\*\* При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

\*\*\* При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории 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.

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

1. 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 23 настоящих Правил.
2. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 настоящих Правил.

**Статья 28. Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3)**

1. Зона Ж.3 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.
2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | |  |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | | Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха |
| 2.5 Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | | Благоустройство и озеленение;  подземные гаражи и автостоянки;  спортивные и детские площадки, площадки для отдыха |
| 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | | Благоустройство и озеленение придомовых территорий;  спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха;  автостоянки и подземные гаражи |
| 2.7 Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](#sub_1031), [3.2](#sub_1032), [3.3](#sub_1033), [3.4](#sub_1034), [3.4.1](#sub_10341), [3.5.1](#sub_10351), [3.6](#sub_1036), [3.7](#sub_1037), [3.10.1](#sub_103101), [4.1](#sub_1041), [4.3](#sub_1043), [4.4](#sub_1044), [4.6](#sub_1046), [5.1.2](#sub_1512), [5.1.3](#sub_1513), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | | Не установлены |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | | Не установлены |
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | | Не установлены |
| 3.2.4 Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#Par362) | | Не установлены |
| 3.3 Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | | Не установлены |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | | Не установлены |
| 3.8.1 Государственное управление  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | | Не установлены |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | | Не установлены |
| 4.1 Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | | Не установлены |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | | Не установлены |
| 4.6 Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | | Не установлены |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | | Не установлены |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | | Не установлены |
| 7.2 Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1 - 7.2.3](#sub_1721) | | Не установлены |
| 8.3Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак | | Не установлены |
| **Условно разрешённые виды использования** | | |  |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 2.1. Для индивидуального жилищного строительства  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур | Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки |
| 2.3 Блокированная жилая застройка | | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур | Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;  спортивные и детские площадки, площадки для отдыха |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) | Не установлены |
| 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Не установлены |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Не установлены |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Не установлены |
| 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи;  размещение площадок санитарной авиации | Не установлены |
| 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности | | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Не установлены |
| 3.7 Религиозное использование | | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#Par282) - [3.7.2](#Par286) | Не установлены |
| 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Не установлены |
| 4.3 Рынки | | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных 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 | Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Не установлены |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Не установлены |
| 4.9.1.1. Заправка транспортных средств | | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Не установлены |
| 4.9.1.3.Автомобильные мойки | | Размещение автомобильных моек | Магазины сопутствующей торговли |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса | Магазины сопутствующей торговли |
| 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом | | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | Не установлены |
| 6.8 Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | Не установлены |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
2. Для зоны Ж.3 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 | 2.1 | 1000\* |
| прочие | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка | 2.1 | 400 кв.м.\*\* |
| 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 | 4\*\*\* |
| 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: |  |  |
| 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 (в условиях существующей застройки – 1,0) \*\*\*\*  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) |
| зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования | 1,0 |
| прочие | не подлежат 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, 2.3 | 20,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 3.2 | максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | 2.1, 2.3 | 5,0 |
| прочие | 8,0 |
| 4 | Максимальный процент застройки | 2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) 3.5.2 , 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4 | 60,0 |
| 3.5.1 (детские дошкольные учреждения) | 50,0 |
| 3.4.1, 2.5, 2.6 | 40,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 5 | Минимальный процент застройки, % | 2.7.1 | 40,0 |
| 4.1, 4.7 | 40,0 |
| 4.4 | 30,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6 | Иные предельные параметры: |  |  |
| 6.1 | максимальная этажность | 2.1.1 | 4 |
| 2.1, 2.3 | 3 |
| 2.5 | 8 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6.1.1 | максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 1 |
| 6.2 | минимальный процент озеленения, % | все | в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил |
| 6.3 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2 | 2,0 |
| 2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 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.

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

\*\* При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

\*\*\* При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории 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.

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225).

1. 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 23 Правил.
2. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил.

**Статья 29. Градостроительный регламент зоны реконструкции жилой застройки (Ж.3.1)**

* + - 1. 1. Зона Ж.3.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования районов смешанной жилой застройки, сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, а так же отдельных объектов общегородского значения.
      2. 2. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | | |
| 2.1 Для индивидуального жилищного строительства | | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур | | | Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки | |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | | | Не установлены | |
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | | | Не установлены | |
| 3.2.4 Общежития | | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#Par362) | | | Не установлены | |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | | | Не установлены | |
| 3.8.1 Государственное управление | | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | | | Не установлены | |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | | | Не установлены | |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | | | Не установлены | |
| 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | | | | Не установлены | |
| 7.2 Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1 - 7.2.3](#sub_1721) | | | Не установлены | | |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | | | Не установлены | |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | | | | | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | | | Не установлены | |
| 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, площадок для выгула собак | | | Не установлены | |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | | | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | | |
| 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | | | Спортивные и детские площадок, площадок для отдыха |
| 2.3 Блокированная жилая застройка | | | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; | | | Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;  спортивные и детские площадки, площадки для отдыха |
| 2.5 Среднеэтажная жилая застройка | | | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | | | Благоустройство и озеленение;  подземные гаражи и автостоянки;  спортивные и детские площадки, площадки для отдыха |
| 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | | | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | | | Благоустройство и озеленение придомовых территорий;  спортивные и детские площадки, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;  размещение подземных гаражей и автостоянок |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | | | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) | | | Не установлены |
| 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | | | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | | | Не установлены |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | | | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | | | Не установлены |
| 3.3. Бытовое обслуживание | | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | | | Не установлены |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | | | Не установлены |
| 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание | | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи;  размещение площадок санитарной авиации | | | Не установлены |
| 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование | | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | | | Не установлены |
| 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности | | | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | | | Не установлены |
| 3.7 Религиозное использование | | | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#Par282) - [3.7.2](#Par286) | | | Не установлены |
| 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание | | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | | | Не установлены |
| 4.1 Деловое управление | | | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | | | Не установлены |
| 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | | | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](#Par354) - [4.8.2](#Par374) | | | Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 4.3 Рынки | | | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных 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; | | | Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 4.4. Магазины | | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | | | Не установлены |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | | | Не установлены |
| 4.6 Общественное питание | | | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | | | Не установлены |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | | | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | | | Не установлены |
| 4.9.1.1. Заправка транспортных средств | | | Размещение автозаправочных станций | | | Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| 4.9.1.3.Автомобильные мойки | | | Размещение автомобильных моек | | | Магазины сопутствующей торговли |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | | | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса | | | Магазины сопутствующей торговли |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | | | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | | | Не установлены |
| 6.8 Связь | | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | | | Не установлены |

* + - 1. (Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)
      2. 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
      3. 4. Для территориальной зоны Ж.3.1 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 | 1000\* |
| прочие | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка | 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 | 4\*\*\* |
| 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: |  |  |
| 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 (в условиях существующей застройки – 1,0) \*\*\*\*  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) |
| зданий и сооружений, отнесённых к вспомогате-льным видам разрешён-ного использования | 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, 2.3 | 20,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 3.2 | максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | 2.1, 2.1.1, 2.3 | 5,0 |
| прочие | 8,0 |
| 4 | Максимальный процент застройки, % | 2.1, 2.1.1, 2.6, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) 3.5.2 , 5.1.2 | 60,0 |
| 3.5.1 (детские дошкольные учреждения) | 50,0 |
| 3.4.1, 2.5 | 40,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 5 | Минимальный процент застройки, % | 2.7.1, 4.1, 4.7 | 40,0 |
| 4.4 | 30,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6 | Иные предельные параметры: |  |  |
| 6.1 | максимальная этажность | 2.1, 2.3 | 3 |
| 2.1.1 | 4 |
| 2.5 | 8 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6.1.1 | максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 1 |
| 6.2 | минимальный процент озеленения | все | В соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил |
| 6.3 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2 | 2,0 |
| 2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 9.3 | 0,6 |
| 5.1.3, 5.1.4 | 4,5 |
| прочие | не подлежит установлению |

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

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

\*\*При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

\*\*\*При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

* + - 1. \*\*\*\*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
      2. (Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)
      3. 5. 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 23 Правил.
      4. 6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил.

**Статья 30. Градостроительный регламент зоны развития жилой застройки (Ж.4)**

Зона Ж.4 установлена для обеспечения правовых условий формирования районов жилой застройки с возможностью определения параметров жилой застройки и объектов обслуживания жилой застройки по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | **Вспомогательные виды использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 2.1 Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур | | Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки |
| 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройки | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | | Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха |
| 2.3 Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур | | Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;  спортивные и детские площадки, площадки для отдыха |
| 2.5 Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | | Благоустройство и озеленение;  подземные гаражи и автостоянки;  спортивные и детские площадки, площадки для отдыха |
| 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | | Благоустройство и озеленение придомовых территорий;  спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха;  автостоянки и подземные гаражи |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | | Не установлены |
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | | Не установлены |
| 3.2.4 Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#Par362) | | Не установлены |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | | Не установлены |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | | Не установлены |
| 4.4. Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | | Не установлены |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | | Не установлены |
| 7.2 Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1 - 7.2.3](#sub_1721) | | Не установлены |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак | | Не установлены |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | **Вспомогательные виды использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) | Не установлены |
| 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Не установлены |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Не установлены |
| 3.3. Бытовое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не установлены |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Не установлены |
| 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи;  размещение площадок санитарной авиации | Не установлены |
| 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Не установлены |
| 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности | | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Не установлены |
| 3.6.3 Цирки и зверинцы | | Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе | Не установлены |
| 3.7 Религиозное использование | | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#Par282) - [3.7.2](#Par286) | Не установлены |
| 3.8.1 Государственное управление | | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | Не установлены |
| 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Не установлены |
| 4.1 Деловое управление | | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Не установлены |
| 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](#Par354) - [4.8.2](#Par374) | Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 4.3 Рынки | | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных 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 | Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Не установлены |
| 4.6 Общественное питание | | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Не установлены |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |  |
| 4.9.1.1. Заправка транспортных средств | | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Не установлены |
| 4.9.1.3.Автомобильные мойки | | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | Не установлены |
| 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом | | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | Не установлены |
| 6.8 Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | Не установлены |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

4. Для территориальной зоны Ж.4 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 | 1000 \* |
| прочие | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка, кв.м. | 2.1 | 400\*\* |
| 2.3 | 200 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 1.3 | минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. | 2.1 | 4\*\*\* |
| 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: |  |  |
| 2.1 | от красной линии улицы, м. | 2.1, 2.3 | 3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)  5.  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 (в условиях существующей застройки – 1,0) \*\*\*\*  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) |
| зданий и сооружений, отнесённых к вспомогате-льным видам разрешён-ного использова-  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, 2.3 | 20,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 3.2 | максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | 2.1, 2.1.1, 2.3 | 5,0 |
| прочие | 8,0 |
| 4 | Максимальный процент застройки | 2.1, 2.1.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений), 3.5.2 , 5.1.2 | 60,0 |
| 3.5.1 (детские дошкольные учреждения) | 50,0 |
| 3.4.1, 2.5, 2.6 | 40,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 5 | Минимальный процент застройки,% | 2.7.1, 4.1, 4,7 | 40,0 |
| 4.4 | 30,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6 | Иные предельные параметры: |  |  |
| 6.1 | максимальная этажность | 2.3 | 3 |
| 2.1.1 | 4 |
| 2.5 | 8 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6.1.1 | максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 1 |
| 6.2 | минимальный процент озеленения | все | в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил |
| 6.3 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 3.10.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2 | 2,0 |
| 2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 4.8.1, 9.3 | 0,6 |
| 5.1.3, 5.1.4 | 4,5 |
| прочие | не подлежит установлению |

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

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

\*\*При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

\*\*\*При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории 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.

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

5. 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 23 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил.

**Статья 31. Градостроительный регламент зоны социальных объектов (Д.1)**

* + - 1. Зона Д.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов образования, культуры, спорта, здравоохранения, а также сопутствующей инфраструктуры.
      2. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | | Не установлены |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | | Не установлены |
| 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | | Не установлены |
| 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | | Не установлены |
| 3.6.2 Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | | Не установлены |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | | Не установлены |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | | Не установлены |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | | Не установлены |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак | | Не установлены |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) | | Не установлены |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | | Не установлены |
| 3.2.4 Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#Par362) | | Не установлены |
| 4.6 Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Не установлены | |
| 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | Не установлены | |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

* + - 1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
      2. Для территориальной зоны Д.1 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. | все | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка | все | не подлежит установлению |
| 1.3 | минимальный 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,м. | все | не подлежат установлению |
| 3 | Предельная высота здания, строения, сооружения: |  |  |
| 3.1 | максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м. | все | не подлежит установлению |
| 3.2 | максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 10,0 |
| 4 | Максимальный процент застройки | 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений), 3.5.2 | 60,0 |
| 3.5.1(детские дошкольные учреждения) | 50,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 5 | Минимальный процент застройки, % | 2.7.1 | 40,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6 | Иные предельные параметры: |  |  |
| 6.1 | максимальная этажность | все | не подлежит установлению |
| 6.1.1 | максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 2 |
| 6.2 | минимальный процент озеленения, % | все | в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил  (Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225) |
| 6.3 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 3.1.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.6.2; 5.1.2, 8.3 | 2,0 |
| 3.2.4 | 0,6 |
| 5.1.3, 5.1.4 | 4,5 |

**Статья 32. Градостроительный регламент зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2)**

1. Зона Д.2 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов жилой застройки, объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.
2. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 2.1 Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур | | Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки | | |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | | Не установлены | | |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | | Не установлены | | |
| 3.3 Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | | Не установлены | | |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | | Не установлены | | |
| 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | | Не установлены | | |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | | Не установлены | | |
| 3.9.2 Проведение научных исследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) | | Не установлены | | |
| 4.1 Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | | Не установлены | | |
| 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](#Par354) - [4.8.2](#Par374) | | Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | | |
| 4.3 Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных 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 | | Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | | |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | | Не установлены | | |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | | Не установлены | | |
| 4.6 Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | |  | | |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | | Не установлены | | |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | | Не установлены | | |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | | Не установлены | | |
| 11.1 Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | | Не установлены | | |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | | Не установлены | | |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | | Не установлены | | |
| 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, площадок для выгула собак | | Не установлены | | |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | | Спортивные и детские площадки , площадки для отдыха |
| 2.3 Блокированная жилая застройка | | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур | | Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;  спортивные и детские площадки, площадки для отдыха |
| 2.5 Среднеэтажная жилая застройка | | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | | Благоустройство и озеленение;  подземные гаражи и автостоянки;  спортивные и детские площадки, площадки для отдыха |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) | | Не установлены |
| 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | | Благоустройство и озеленение придомовых территорий;  спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха;  автостоянки и подземные гаражи |
| 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | |  |
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | | Не установлены |
| 3.2.4 Общежития | | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#Par362) | | Не установлены |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | | Не установлены |
| 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | | Не установлены |
| 3.7 Религиозное использование | | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#Par282) - [3.7.2](#Par286) | | Не установлены |
| 4.9.1.1. Заправка транспортных средств | | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | | Не установлены |
| 4.9.1.3.Автомобильные мойки | | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | | Не установлены |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | | Не установлены |
| 5.1.1. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | | Не установлены |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | | Не установлены |
| 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом | | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | | Не установлены |
| 6.8 Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | | Не установлены |
| 8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | | Не установлены |
| 11.2 Специальное пользование водными объектами | | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | | Не установлены |
| 11.3 Гидротехнические сооружения | | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | | Не установлены |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
2. Для зоны Д.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 | 1000\* |
| прочие | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка | 2.1 | 400 кв.м.\*\* |
| 2.3 | 200 кв.м. для каждого блока |
| прочие | не подлежит установлению |
| 1.3 | минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м. | 2.1 | 4\*\*\* |
| 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: |  |  |
| 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 вспомогатель-ным видам разрешён-ного использова-  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, 2.3 | 20,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 3.2 | максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | 2.1, 2.1.1, 2.3 | 5,0 |
| прочие | 8,0 |
| 4 | Максимальный процент застройки | 2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений), 5.1.2 | 60,0 |
| 3.5.1 (детские дошкольные учреждения) | 50,0 |
| 3.4.1, 2.5, 2.6 | 40,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 5 | Минимальный процент застройки, % | 2.7.1, 4.1, 4.7 | 40,0 |
| 4.4 | 30,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6 | Иные предельные параметры: |  |  |
| 6.1 | максимальная этажность | 2.1, 2.3 | 3 |
| 2.1.1 | 4 |
| 2.5 | 8 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6.1.1 | максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 1 |
| 6.2 | минимальный процент озеленения,% | все | В соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил |
| 6.3 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.5.1, 3.7, 3.9.1, 3.9.2, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.1, 5.1.2, 8.3, 12.2 | 2,0 |
| 2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.6.1, 4.6, 9.3 | 0,6 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6.4 | минимальная высота ограждения земельных участков, м. | 3.5.1 (кроме ДОУ) | 1,5 |
| 3.5.1 ( ДОУ) | 1,6 |
| прочие | не подлежит установлению |

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

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

\*\* При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

\*\*\*При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории 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.

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

1. 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 23 Правил.
2. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил.

**Статья 33. Градостроительный регламент зоны общественно-делового и коммерческого назначения (Д.2.1)**

Зона Д.2.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.

Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Не установлены |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Не установлены |
| 3.3 Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не установлены |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Не установлены |
| 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи;  размещение площадок санитарной авиации | Не установлены |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Не установлены |
| 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Не установлены |
| 3.7 Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#Par282) - [3.7.2](#Par286) | Не установлены |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | Не установлены |
| 3.9.2 Проведение научных исследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) | Не установлены |
| 4.1 Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Не установлены |
| 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](#Par354) - [4.8.2](#Par374) | Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 4.3 Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных 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 | Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не установлены |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Не установлены |
| 4.6 Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Не установлены |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Не установлены |
| 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Не установлены |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | Не установлены |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Не установлены |
| 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | Не установлены |
| 7.2 Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1](#Par559) - [7.2.3](#Par567) | Не установлены |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не установлены |
| 11.1 Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак | Не установлены |
| **Условно разрешённые виды использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) | Не установлены |
| 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Не установлены |
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | Не установлены |
| 4.9.1 Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](#sub_14911) (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Не установлены |
| 4.9.1.1 Заправка транспортных средств | Размещение заправочных станций;  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Не установлены |
| 4.9.1.3 Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены |
| 5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | Не установлены |
| 6.6 Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | Не установлены |
| 6.8 Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | Не установлены |
| 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](#Par584) | Не установлены |
| 8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | Не установлены |
| 9.2.1 Санаторная деятельность | Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);  размещение лечебно-оздоровительных лагерей | Не установлены |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

Для зоны Д.2.1 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. | все | не подлежит установлению | |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка, кв.м. | все | не подлежит установлению | |
| 1.3 | минимальный 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, м. | все | не подлежит установлению | |
| 3 | Предельная высота здания, строения, сооружения: |  |  | |
| 3.1 | максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м. | все | не подлежит установлению | |
| 3.2 | максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 10,0 | |
| 4.1 | Максимальный процент застройки, % | 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений), 5.1.2 | 60,0 | |
| 3.4.1 | 40,0 | |
| 3.5.1(детские дошкольные учреждения) | 50,0 | |
| прочие | не подлежит установлению | |
| 4.2 | Минимальный процент застройки, % | 2.7.1, 4.1,  4.7 | 40,0 | |
| 4.4 | 30,0 | |
| 6.0, 6.4 | 35,0 | |
| прочие | не подлежит установлению | |
| 5 | Иные предельные параметры: |  |  | |
| 5.1 | максимальная этажность | все | не подлежит установлению | |
| 5.1.1 | максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 2 | |
| 5.2 | минимальный процент озеленения, % | все | в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил  (Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225) |
| 5.3 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 3.1.1, 3.5.1, 3.5.2, 5.1.2, 6.6, 6.4, 8.3, 8.4, 9.1.2 | 2,0 | |
| 3.2.4 | 0,6 | |
| 5.1.3, 5.1.4 | 4,5 | |

**Статья 34. Градостроительный регламент зоны административно-делового центра (Д.3)**

* + - 1. Зона Д.3 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов общественно-делового назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.
      2. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | | Не установлены |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | | Не установлены |
| 3.3 Бытовое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | | Не установлены |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | | Не установлены |
| 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности | | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | | Не установлены |
| 3.6.3 Цирки и зверинцы | | Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе | | Не установлены |
| 3.8.1 Государственное управление | | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | | Не установлены |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | | Не установлены |
| 3.9.2 Проведение научных исследований | | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) | | Не установлены |
| 4.1 Деловое управление | | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | | Не установлены |
| 4.4 Магазины | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | | Не установлены |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | | Не установлены |
| 4.6 Общественное питание | | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | | Не установлены |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | | Не установлены |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | | Не установлены |
| 7.2 Автомобильный транспорт | | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1](#Par559) - [7.2.3](#Par567) | | Не установлены |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | | Не установлены |
| 11.1 Общее пользование водными объектами | | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак | | Не установлены |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 2.1 Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома, состоящего из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур | | Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки | |
| 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | | Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха | |
| 2.3 Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур | | Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;  спортивные и детские площадки, площадки для отдыха | |
| 2.5 Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | | Благоустройство и озеленение;  подземные гаражи и автостоянки;  спортивные и детские площадки, площадки для отдыха | |
| 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | | Благоустройство и озеленение придомовых территорий;  спортивные и детские площадки, хозяйственныеплощадки и площадки для отдыха;  автостоянки и подземные гаражи | |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) | | Не установлены | |
| 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | | Не установлены | |
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | | Не установлены | |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | | Не установлены | |
| 3.7 Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#Par282) - [3.7.2](#Par286) | | Не установлены | |
| 4.3 Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных 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 | | Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | |
| 4.9.1.1 Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | | Не установлены | |
| 4.9.1.3 Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | | Не установлены | |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | | Не установлены | |
| 5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | | Не установлены | |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | | Не установлены | |
| 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | | Не установлены | |
| 6.8 Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | | Не установлены | |
| 8.0 Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;  размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;  размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | | Не установлены | |
| 8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | | Не установлены | |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

* + - 1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
      2. Для зоны Д.3 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 видов использования** | **Значения предельных параметров** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Предельные размеры земельных участков: |  |  |
| 1.1 | максимальная площадь земельного участка, кв.м. | 2.1 | 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 | 4\*\*\* |
| 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: |  |  |
| 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 вспомогательным видам разрешённого использова-ния | 1,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 2.4 | расстояние от границ земельного участка до жилого дома, объекта жилищного строительства, м. | 2.1 | 3,0 |
| 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 |
| 2.7 | 8,0 |
| 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, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) 5.1.1, 5.1.2 | 60,0 |
| 3.5.1  (детские дошкольные учреждения) | 50,0 |
| 3.4.1, 2.5, 2.6 | 40,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 5 | Минимальный процент застройки, % | 2.7.1, 4.1, 4.7 | 40 |
| 4.4 | 30 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6 | Иные предельные параметры: |  |  |
| 6.1 | максимальная этажность | 2.1, 2.3, | 3 |
| 2.1.1 | 4 |
| 2.5 | 8 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 6.1.1 | максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 2 |
| 6.2 | минимальный процент озеленения, % | все | в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил |
| 6.3 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.6.3, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.2, 5.1.1, 5.1.2, 4.3, 8.0; 8.3, 8.4, | 2,0 |
| 3.2.4, 4.1, 4.7 | 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.

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

\*\*При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

\*\*\*При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории 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.

(Решение Батайской городской Думы от 27.27.2022 № 225)

* + - 1. 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 23 Правил.
      2. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил.

**Статья 35. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П.1/1; П.1/2)**

* + - 1. Зона П.1/1;П.1/2 установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV и V классов опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.
      2. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) | Не установлены |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Не установлены |
| 3.3 Бытовое обслуживание  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не установлены |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | Не установлены |
| 4.1 Деловое управление  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Не установлены |
| 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5 - 4.8.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1045);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | Не установлены |
| 4.3 Рынки  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных 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 | Не установлены |
| 4.4 Магазины  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не установлены |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Не установлены |
| 4.6 Общественное питание  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Не установлены |
| 4.7 Гостиничное обслуживание  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Не установлены |
| 4.9 Служебные гаражи  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#Par190), [4.0](#Par333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Не установлены |
| 4.9.1 Объекты дорожного сервиса  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_14911) | Не установлены |
| 4.9.1.3 Автомобильные мойки | | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены |
| 6.3 Легкая промышленность | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | Не установлены |
| 6.4 Пищевая промышленность | | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | Не установлены |
| 6.6 Строительная промышленность | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | Не установлены |
| 6.8 Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | Не установлены |
| 6.9 Склады | | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Не установлены |
| 6.9.1 Складские площадки | | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | Не установлены |
| 6.12 Научно-производственная деятельность | | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов | Не установлены |
| 7.2 Автомобильный транспорт  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1 - 7.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1721) | Не установлены |
| 7.2.1 Размещение автомобильных дорог | | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | Не установлены |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не установлены |
| 9.3 Историко-культурная деятельность | | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак | Не установлены |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 3.2.4 Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#Par362) | | Не установлены |
| 3.8.1 Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | | Не установлены |
| 3.9.2 Проведение научных исследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) | | Не установлены |
| 3.10.2 Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | | Не установлены |
| 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | | Не установлены |
| 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | | Не установлены |
| 7.5 Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | | Не установлены |
| 12.2 Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | | Не установлены |
| 3.10 Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2 | | Не установлены |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

* + - 1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
      2. Для зоны П.1/1; П.1/2 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. | все | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка | все | не подлежит установлению |
| 1.3 | минимальный 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, м. | все | не подлежит установлению\* |
| 3 | Предельная высота здания, строения, сооружения: |  |  |
| 3.1 | максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м. | 3.3, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6 | 20,0 |
| 3.2 | максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 10,0 |
| 4.1 | Максимальный процент застройки, % | 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.9, 6.9.1 | не подлежит установлению |
| прочие | 70,0 |
| 4.2 | Минимальный процент застройки, % | 2.7.1, 4.1, 4.7 | 40,0 |
| 3.3,4.4, 4.5, 6.2, 6.2.1, 6.3,6.4, 6.6, 6.9, 6.9.1 | 30,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 5 | Иные предельные параметры: |  |  |
| 5.1 | максимальная этажность | все | не подлежит установлению |
| 5.2 | минимальный процент озеленения, % | все | в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил  (Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225) |
| 5.3 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 3.3,3.1.1,4.2 4.3,4.4, 4.6, 4.7 | 2,0 |
| прочие | не подлежит установлению |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

\*при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

(Решение Батайской городской Думы от 27.10.2021 №158).

**Статья 36. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунальных объектов II –III класса опасности (П.2/1; П.2/2; П.2/3)**

* + - 1. Зона П.2/1; П.2/2; П.2/3 установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III и II класса опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.
      2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | **Вспомогательные виды разрешённого использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) | Не установлены |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Не установлены |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | Не установлены |
| 4.9 Служебные гаражи  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#Par190), [4.0](#Par333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Не установлены |
| 4.9.1.1. Заправка транспортных средств  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Не установлены |
| 4.9.1.3 Автомобильные мойки | | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены |
| 6.2. Тяжелая промышленность | | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | Не установлены |
| 6.2.1 Автомобилестроительная промышленность | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей | Не установлены |
| 6.3 Легкая промышленность | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | Не установлены |
| 6.3.1 Фармацевтическая промышленност | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | Не установлены |
| 6.4 Пищевая промышленность | | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | Не установлены |
| 6.5 Нефтехимическая промышленность | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | Не установлены |
| 6.6 Строительная промышленность | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | Не установлены |
| 6.8 Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | Не установлены |
| 6.9 Склады | | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Не установлены |
| 6.9.1 Складские площадки | | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | Не установлены |
| 6.11. Целлюлозно-бумажная промышленность | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации | Не установлены |
| 6.12 Научно-производственная деятельность | | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов | Не установлены |
| 7.2.1 Размещение автомобильных дорог | | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | Не установлены |
| 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](#Par584) | Не установлены |
| 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | Не установлены |
| 9.3 Историко-культурная деятельность | | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак | Не установлены |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использованич** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 3.2.4 Общежития (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#Par362) | | Не установлены |
| 3.3 Бытовое обслуживание  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | | Не установлены |
| 4.6 Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | | Не установлены |
| 4.7 Гостиничное обслуживание  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | | Не установлены |
| 6.7 Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par192) | | Не установлены |
| 7.5 Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | | Не установлены |
| 12.2 Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | | Не установлены |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

* + - 1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

4. Для зоны П.2/1; П.2/2; П.2/3 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. | все | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка | все | не подлежит установлению |
| 1.3 | минимальный 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,м. | все | не подлежит установлению |
| 3 | Предельная высота здания, строения, сооружения: |  |  |
| 3.1 | максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м. | все | не подлежит установлению |
| 3.2 | максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 10,0 |
| 4.1 | Максимальный процент застройки, % | 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.9, 6.9.1, 6.11, 6.12 | не подлежит установлению |
| прочие | 70,0 |
| 4.2 | Минимальный процент застройки, % | 2.7.1, 4.7 | 40,0 |
| 4.4, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.4, 6.5, 6.6, 6.9, 6.9.1, 6.11, 6.12 | 30,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 5 | Иные предельные параметры: |  |  |
| 5.1 | максимальная этажность | все | не подлежит установлению |
| 5.2 | минимальный процент озеленения, % | все | в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил  (Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225) |
| 5.3 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 3.1.1, 3.9.1, 4.4, 4.7,12.2 | 2,0 |
| прочие | не подлежит установлению |

(Решение Думы от 27.10.2021 №158)

**Статья 37. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки (И.1)**

* + - 1. Зона И.1 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, объектов санитарной очистки, выделена для формирования комплексов объектов городской инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса опасности.
      2. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) | Не установлены | |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Не установлены | |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | Не установлены | |
| 4.9 Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#Par190), [4.0](#Par333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Не установлены | |
| 4.9.1.1 Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Не установлены | |
| 4.9.1.3 Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены | |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены | |
| 6.7 Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par192) | Не установлены | |
| 6.8 Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | Не установлены | |
| 7.2.1 Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | Не установлены | |
| 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](#Par584) | Не установлены | |
| 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | Не установлены | |
| 9.3 Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Не установлены | |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Не установлены | |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не установлены | |
| 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, площадок для выгула собак | Не установлены | |
| **Условно разрешённые виды использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 4.1 Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Не установлены | |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не установлены | |
| 6.3 Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | Не установлены | |
| 6.4 Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | Не установлены | |
| 6.6 Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | | Не установлены |
| 6.9 Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | | Не установлены |
| 6.9.1 Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | | Не установлены |
| 7.5 Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | | Не установлены |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | | Не установлены |
| 12.2 Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | | Не установлены |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

* + - 1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
      2. Для зоны И.1 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

**Статья 38. Градостроительный регламент зоны объектов железнодорожного транспорта (И.2)**

1. Зона И.2 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта, а также сопутствующей инфраструктуры.
2. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) | Не установлены |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |  |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | Не установлены |
| 4.9 Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#Par190), [4.0](#Par333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |  |
| 6.9 Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |  |
| 6.9.1 Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | Не установлены |
| 7.1.1 Железнодорожные пути | Размещение железнодорожных путей | Не установлены |
| 7.1.2 Обслуживание железнодорожных перевозок | Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | Не установлены |
| 7.2.1 Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | Не установлены |
| 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | Не установлены |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак |  |
| **Условно разрешённые виды использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не установлены |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Не установлены |
| 4.9.1.3 Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены |
| 6.8 Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | Не установлены |
| 7.5 Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не установлены |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
2. Для зоны И.2 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

**Статья 39. Градостроительный регламент зоны развития транспортно-индустриальной инфраструктуры (И.3)**

* 1. Зона И.3 установлена для формирования транспортной инфраструктуры с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.
  2. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) | | Не установлены |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | | Не установлены |
| 3.8.1 Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | | Не установлены |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | | Не установлены |
| 4.1 Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | | Не установлены |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | | Не установлены |
| 6.2 Тяжелая промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | | Не установлены |
| 6.9 Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | | Не установлены |
| 6.9.1 Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | | Не установлены |
| 7.4 Воздушный транспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем;  размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов | | Не установлены |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | | Не установлены |
| 9.3 Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | |  |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак | | Не установлены |
| **Условно разрешённые виды использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Не установлены | |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Не установлены | |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не установлены | |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Не установлены | |
| 4.6 Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Не установлены | |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

* 1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
  2. Для зоны И.3 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

**Статья 40. Градостроительный регламент зоны городских скоростных дорог, магистралей городского и районного назначения (У)**

1. Зона У установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов автомобильного транспорта, а также сопутствующей инфраструктуры.
2. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 2.7.1 Хранение автотранспорта | Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) | Не установлены |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Не установлены |
| 6.8 Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | Не установлены |
| 7.2.1 Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;  размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | Не установлены |
| 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак | Не установлены |
| **Условно разрешённые виды использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | Не установлены |
| 4.9.1.1 Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Не установлены |
| 4.9.1.3 Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены |
| 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](#sub_1076) | Не установлены |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
2. Для зоны У предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

**Статья 41. Градостроительный регламент зоны парков, набережных, скверов, бульваров (Р.1)**

* + - 1. Зона Р.1 для обеспечения правовых условий градостроительного использования существующих или планируемых к размещению парков, набережных, скверов, бульваров.
      2. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 1.13 Рыбоводство  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | | Не установлены |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | | Не установлены |
| 3.6.2 Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | | Не установлены |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | | Не установлены |
| 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | | Не установлены |
| 5.1.5 Водный спорт | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | | Не установлены |
| 5.1.7 Спортивные базы | Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц | | Не установлены |
| 5.2 Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | | Не установлены |
| 5.2.1 Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  размещение детских лагерей | | Не установлены |
| 5.3 Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | | Не установлены |
| 5.4 Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | | Не установлены |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | | Не установлены |
| 9.0 Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи) | | Не установлены |
| 9.3 Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | | Не установлены |
| 11.0 Водные объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | | Не установлены |
| 11.1 Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | | Не установлены |
| 11.2 Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | | Не установлены |
| 11.3 Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак | | Не установлены |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | | Не установлены |
| 4.1 Деловое управление  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | | Не установлены |
| 4.4 Магазины  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | | Не установлены |
| 4.6 Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | | Не установлены |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | | Не установлены |
| 4.8.1 Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | Не установлены | |
| 5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | Не установлены | |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | Не установлены | |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

* + - 1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

4. Для зоны Р.1 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. | все | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка, кв.м. | все | не подлежит установлению |
| 1.3 | минимальный 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, м. | все | не подлежит установлению\* |
| 3 | Предельная высота здания, строения, сооружения: |  |  |
| 3.1 | максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м. | все | 15,0 |
| 3.2 | максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 7,0 |
| 4 | Максимальный процент застройки, % | 3.6.2 | 7,0 |
| прочие | 80% |
| 5 | Минимальный процент застройки, % | 4.1 | 40,0 |
| 4.4 | 30,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 5 | Иные предельные параметры: |  |  |
| 5.1 | максимальная этажность | все | 2 |
| 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, % | все | в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил (Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225) |
| 5.3 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 3.6.2, 3.1.1 3.4.1, 4,7, 5.1.1, 5.1.2, 5.2.1, 8.3, | 2,0 |
| 4,6, 3.2.4, 4.8.1, 9.3 | 0,6 |
| 5.1.3, 5.1.4 | 4,5 |

\*при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

**Статья 42. Градостроительный регламент зоны рекреационно-ландшафтных территорий (Р.2)**

Зона Р.2 установлена для обеспечения правовых условий использования существующих природных ландшафтов, акваторий, строительства и эксплуатации объектов рекреации, массового отдыха, туризма, отдыха выходного дня, а также сопутствующей инфраструктуры.

2.  Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Не установлены | | |
| 3.6.2 Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | Не установлены | | |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Не установлены | | |
| 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | Не установлены | | |
| 5.1.5 Водный спорт | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | Не установлены | | |
| 5.1.7 Спортивные базы | Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц | Не установлены | | |
| 5.2 Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | Не установлены | | |
| 5.2.1 Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  размещение детских лагерей | Не установлены | | |
| 5.3 Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | Не установлены | | |
| 5.4 Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | Не установлены | | |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не установлены | | |
| 9.0 Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи) | Не установлены | | |
| 9.1 Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | Не установлены | | |
| 9.3 Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Не установлены | | |
| 11.0 Водные объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | Не установлены | | |
| 11.1 Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | Не установлены | | |
| 11.2 Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | Не установлены | | |
| 11.3 Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | Не установлены | | |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | | | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не установлены | | |
| 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, площадок для выгула собак | Не установлены | | |
| **Условно разрешённые виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| 1.13 Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | | Не установлены | |
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | | Не установлены | |
| 3.7.1 Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | | Не установлены | |
| 4.8.1 Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | | Не установлены | |
| 4.9.1.1 Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | | Не установлены | |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | | Не установлены | |
| 6.8 Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | | Не установлены | |
| 9.2.1 Санаторная деятельность | Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);  размещение лечебно-оздоровительных лагерей | | Не установлены | |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

4. Для зоны Р.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. | все | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка, кв.м. | все | не подлежит установлению |
| 1.3 | минимальный 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, м. | все | не подлежит установлению |
| 3 | Предельная высота здания, строения, сооружения: |  |  |
| 3.1 | максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м. | все | не подлежит установлению |
| 3.2 | максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 10,0 |
| 4 | Максимальный процент застройки | все | не подлежит установлению |
| 5 | Иные предельные параметры: |  |  |
| 5.1 | максимальная этажность | все | не подлежит установлению |
| 5.1.1 | максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | все | 2 |
| 5.2 | минимальный процент озеленения, % | все | в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил  (Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225) |
| прочие | не подлежит установлению |
| 5.3 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 3.6.2, 3.1.1 3.4.1, 4,7, 5.1.2, 5.1.7, 5.2.1, 6.8, 8.3, 9.2.1, | 2,0 |
| 4.8.1, 9.3 | 0,6 |
| 5.1.3, 5.1.4 | 4,5 |

**Статья 43. Градостроительный регламент зоны особо охраняемой природной территорий – Государственного природного заказника «Левобережный»**

* + - 1. Зона установлена для обеспечения правовых условий использования существующих природных ландшафтов, акваторий, строительства и эксплуатации объектов рекреации, массового отдыха, туризма, отдыха выходного дня, а также сопутствующей инфраструктуры.
      2. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 5.2 Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | Не установлены | |
| 9.1 Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | Не установлены | |
| 11.0 Водные объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | Не установлены | |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | |
| Не установлены | | | |

* + - 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны особо охраняемой природной территории не подлежат установлению.
      2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

**Статья 44. Градостроительный регламент зоны кладбищ (К.1)**

* + - 1. Зона К.1 установлена для обеспечения правовых условий градостроительного использования территорий, предназначенных для размещения объектов захоронения.
      2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | Не установлены | |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | | Не установлены |
| 9.3 Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак | | Не установлены |
| 12.1 Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений;  осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | | Не установлены |
| **Условно разрешенные виды использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| Не установлены | | | |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

* + - 1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
      2. Для зоны К.1 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с частью 1.1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

**Статья 45. Градостроительный регламент зоны режимных объектов ограниченного доступа (К.2)**

* + - 1. Зона К.2 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации режимных объектов, а также сопутствующей инфраструктуры.
      2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Не установлены |
| 8.0 Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;  размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;  размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | Не установлены |
| 8.1 Обеспечение вооруженных сил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;  обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);  размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования | Не установлены |
| 8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | Не установлены |
| 9.3 Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не установлены |
| 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, площадок для выгула собак | Не установлены |
| **Условно разрешённые виды использования** | |  |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 4.9.1.3 Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Не установлены |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225)

* + - 1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
      2. Для зоны К.2 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации не подлежат установлению. Для определения параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо использовать положения национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иных технических регламентов.

**Статья 46. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (С)**

* + - 1. Зона установлена для обеспечения правовых условий градостроительного использования территорий занятых объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, а также сопутствующими видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.
      2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 1.1 Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2](#Par54) - [1.6](#Par66) | Не установлены |
| 1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | Не установлены |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Не установлены |
| 9.3 Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_1271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не установлены |
| 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 установлены |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Условно разрешённые виды использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 1.14 Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;  размещение коллекций генетических ресурсов растений | Не установлены |
| 1.15 Хранение и переработка | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | Не установлены |
| 1.17 Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | Не установлены |
| 1.18 Обеспечение | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | Не установлены |
| 1.19 Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | Не установлены |
| 3.3 Бытовое обслуживание (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не установлены |
| 4.1 Деловое управление  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Не установлены |
| 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5 - 4.8.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1045);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | Не установлены |
| 4.3 Рынки  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных 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 | Не установлены |
| 4.4 Магазины  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не установлены |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Не установлены |
| 4.6 Общественное питание  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Не установлены |
| 4.7 Гостиничное обслуживание  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Не установлены |
| 4.9.1 Объекты дорожного сервиса  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | Не установлены |
| 7.2 Автомобильный транспорт  (Решение Думы от 27.10.2021 №158) | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.2.1 - 7.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1721) | Не установлены |
| 7.5 Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не установлены |

(Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225)

* + - 1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

4. Для зоны С 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. | все | не подлежит установлению |
| 1.2 | минимальная площадь земельного участка | все | не подлежит установлению |
| 1.3 | минимальный 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, м. | все | не подлежит установлению |
| 3 | Предельная высота здания, строения, сооружения: |  |  |
| 3.1 | максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м. | 3.3, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6 4.7 | 20,0 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 3.2 | максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м. | 3.3, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 | 10,0 |
| прочие | не подлежат установлению |
| 4.1 | Максимальный процент застройки, % | все | не подлежит установлению |
| 4.2 | Минимальный процент застройки, % | 4.1, 4.7 | 40,0 |
| 3.3, 4.4, 4.5, 4.6 | 30 |
| прочие | не подлежит установлению |
| 5 | Иные предельные параметры: |  |  |
| 5.1 | максимальная этажность | все | не подлежит установлению |
| 5.2 | минимальный процент озеленения, % | все | в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил  (Решение Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225) |
| 5.3 | максимальная высота ограждения земельных участков, м. | 3.3, 3.1.1, 3.9.1, 4.2, 4.3, 4.7 | 2,0 |
| прочие | не подлежит установлению |

(Решение Думы от 27.10.2021 №158).

**Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

* + - 1. Ограничения использования земельных участков на территории зон с особыми условиями использования территории устанавливаются в целях:

1. защиты жизни и здоровья граждан;
2. безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства;
3. обеспечения сохранности объектов культурного наследия;
4. охраны окружающей среды, в том числе защиты и сохранения природных лечебных ресурсов, предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
5. обеспечения обороны страны и безопасности государства.
   * + 1. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территорий осуществляется:
6. с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;
7. с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;
8. с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.
   * + 1. Ограничения использования земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.
       2. При пересечении границ различных зон с особыми условиями использования территорий действуют все ограничения использования земельных участков, установленные для каждой из таких зон, за исключением ограничений, препятствующих эксплуатации, обслуживанию и ремонту здания, сооружения, в связи с размещением которых была установлена одна из зон с особыми условиями использования территорий, при условии, что такие ограничения не установлены в целях охраны жизни граждан или обеспечения безопасности полетов воздушных судов.
       3. На территории города Батайска установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территории:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | | **Вид зоны** | **Основание** |
| 1 | 2 | | 3 |
| 1 | Санитарно-защитная зона | | Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;  постановление Правительства Российской Федерации от 03 марта 2018 года № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»;  СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»  СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 года № 1034/пр) |
| 2 | Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) | | Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;  постановление Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 года № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| 3. | Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов) | | Федеральный Закон от 31.03.1999 N 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;  Федеральный Закон Технический регламент «О безопасности трубопроводов промысловых и магистральных для транспортировки жидких и газообразных углеводородов»;  постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»;  постановлением Госгортехнадзора России от 24 апреля 1992 г. N 9 «Правила охраны магистральных трубопроводов» |
| 4. | О[хранная зона](https://base.garant.ru/2107870/0026b10d23660d77a7d0647b20663a00/#block_1000) линий и сооружений связи | | постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| 5. | Охранная зона пунктов государственной геодезической сети | | постановление Правительства РФ от 21 августа 2019 г. N 1080 «Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети» |
| 6. | Водоохранная (рыбоохранная) зона | | Водный кодекс Российской Федерации, статья 65;  постановление Правительства Российской Федерации от 06 октября 2008 года № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон» |
| 7. | Прибрежная защитная полоса | | Водный кодекс Российской Федерации, статья 65;  постановление Правительства РФ от 10.01.2009 N 17 (ред. от 29.04.2016) «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» |
| 8. | Зона затопления | | Водный кодекс Российской Федерации  Постановлением Правительства РФ от 18 апреля 2014 г. N 360 "О зонах затопления, подтопления" |
| 9. | Охранная [зона](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=A2B5E876DFC51A317AF98A3BCDB26815&req=doc&base=LAW&n=112080&dst=100019&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=1892&REFDOC=342031&REFBASE=LAW&stat=refcode%3D16610%3Bdstident%3D100019%3Bindex%3D3888) тепловых сетей | | Приказом Минстроя России от 17 августа 1992 года N 197 «О [Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей](http://docs.cntd.ru/document/901828824)» |
| 10. | Зоны охраны объектов культурного наследия:  -  охранная зона объекта культурного наследия; | | Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-Ф3 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;  постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» |
| 11. | Приаэродромная территория | | Воздушный кодекс Российской Федерации  Постановления Правительства РФ от 11.03.2010 №138 «Об утверждении федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»  Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 №1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории». |
| 12. | Охранная зона особо охраняемой природной территории | | постановление Правительства Ростовской Области №227 от 31.12.2015" О создании государственного природного заказника "Левобережный". |
| 13. | Район падения отделяемых частей ракет | | Постановление Правительства Российской Федерации от 31 мая 1995 г. N 536 «О порядке и условиях эпизодического использования районов падения отделяющихся частей ракет» |

* + - 1. Указанные в части 5 настоящей статьи нормативные акты применяются в редакции, актуальной на дату применения.

7. Для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих видам разрешенного использования "2.5 Среднеэтажная жилая застройка" и "2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)", для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ж.3, Ж.3.1, Ж.4, Д.2, Д.3, необходима в обязательном порядке подготовка документации по планировке территории, в целях обеспечения территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения. (Решение Думы от 27.10.2021 №158)

Не требуется подготовка документации по планировке территории при осуществлении реконструкции объектов капитального строительства, соответствующих указанным выше видам и находящихся в границах указанных выше территориальных зон, если такая реконструкция не повлечет за собой увеличение расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности реконструируемого объекта капитального строительства объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, определенных по фактическим технико-экономическим показателям объекта капитального строительства до его реконструкции. (Решение Думы от 27.10.2021 №158)

Глава 7. **Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

**Статья 48. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.
2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов капитального строительства и земельных участков, получать от правообладателей таких объектов необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению таких объектов.
3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**Статья 49. Порядок градостроительного освоения территорий общего пользования**

1. Территории общего пользования – это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары.

2. Границы территорий общего пользования определяются в документации по планировке территории посредством установления в проектах планировки и межевания красных линий, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования.

3. Установление границы территории общего пользования утверждается нормативным актом Администрации об утверждении проекта планировки территории. Для красных линий, утверждённых до 1 января 2017 года, допустимо считать фактом утверждения также принятие нормативного акта органов местного самоуправления об утверждении красных линий.

4. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территорий общего пользования, определяются статьёй 50 настоящих Правил и принимаемыми на их основе нормативными актами Администрации.

5. В случае, если территории общего пользования располагаются в пределах территориальных зон, в которых в соответствии с градостроительным регламентом возможно строительство, реконструкция объектов капитального строительства, то в пределах территорий общего пользования допустимо размещение объектов капитального строительства только тех видов разрешённого использования, которые приведены в частях 2 и 3 статьи 50 настоящих Правил. Размещение объектов, предусмотренных градостроительным регламентом территориальной зоны, в пределах территорий общего пользования не допускается.

6. При подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в соответствии с частью 2 статьи 11.1. Земельного кодекса Российской Федерации, в случае отсутствия документации по планировке территории и (или) сведений об установлении красных линий, границы территорий общего пользования определяются с учётом утверждённого Генерального плана городского округа. В случае, если картой границ функциональных зон в составе Генерального плана в месте формирования земельного участка предусмотрено размещение территорий общего пользования, в том числе улично-дорожной сети, применяются положения Генерального плана.

7. Не допускается выступ за пределы красных линий объектов капитального строительства и их элементов (эркеров, балконов, ступеней), расположенных на земельном участке, в том числе, когда границы земельного участка выступают за красные линии (Решение Думы от 27.10.2021 №158).

8. Допускается выступ за плоскость, образуемую красной линией карнизов, навесов зданий, выступающих не более чем на 1,0 метра и расположенных не ниже 3,0 метра от земли. (Решение Думы от 27.10.2021 №158).

9. Утратил силу (Решение Думы от 27.10.2021 №158).

10. На земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, не распространяется действие градостроительного регламента в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Площади, улицы, проезды, набережные, бульвары, скверы являются элементами улично-дорожной сети городского округа, являющимися частью элементов планировочной структуры города. Перечень видов элементов планировочной структуры утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 738пр от 25.04.2017 года.

12. Границы береговых полос водных объектов определяются в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и принимаемыми на его основе нормативными актами.

**Статья 50.** **Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территорий общего пользования**

1. В пределах территорий общего пользования могут быть применены виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, приведённые в частях 2 и 3 настоящей статьи.

2. В границах территорий общего пользования, правилами землепользования и застройки установлены следующие виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 7.2.1 Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723)**,** а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | Не установлены |
| 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](#sub_1076) | Не установлены |
| 7.2.3 Стоянки  транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | Не установлены |
| 9.3 Историко-культурная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | Не установлены |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723)**,** а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не установлены |
| 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 установлены |
| 12.2 Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | Не установлены |

3. В границах береговых полос водных объектов установлены следующие виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешённого использования** | | **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| **Код и наименование вида разрешённого использования** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства** |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#sub_10271), [4.9](#sub_1049), [7.2.3](#sub_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | Не установлены |
| 6.7 Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#sub_1031) | Не установлены |
| 11.0 Водные объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | Не установлены |
| 11.1 Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | Не установлены |
| 11.2 Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | Не установлены |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](#sub_11201) | Не установлены |

4. На участках береговых полос водных объектов, совпадающих с элементами улично-дорожной сети, могут применяться виды использования, установленные для улично-дорожной сети.

5. С целью обеспечения режима общего пользования не допускается установление ограждений земельных участков и объектов капитального строительства, приведённых в частях 2 и 3 настоящей статьи, за исключением случаев, если техническими регламентами или иными нормативными актами Российской Федерации не установлено иное.

**Статья 51. Устройство ограждений земельных участков**

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территорий, так и ранее сформированных.

2. Ограждения, проходящие по общей границе двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства. При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 4 настоящей статьи.

3. Ограждения земельных участков, устанавливаемые на границах территорий общего пользования, подлежат обязательному согласованию с Администрацией в установленном порядке.

4. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;

2) на территориях рекреационного назначения запрещается установка глухих ограждений;

3) ограждение земельных участков не должно препятствовать доступу жителей и обслуживающих организаций к транспортной, пешеходной сети и объектам инженерной инфраструктуры внутри существующей застройки;

4) детали ограждения не должны содержать заострённые части, выступающие травмирующие элементы;

5) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

5. Установка ограждений не должна препятствовать свободному доступу пешеходов и маломобильных групп населения к объектам образования, здравоохранения, культуры, физической культуры и спорта, социального обслуживания населения, в том числе расположенным внутри жилых кварталов. Установка ограждений не должна препятствовать проходу посетителей к организациям, оказывающим услуги населению, расположенным в МКД. В местах прохождения транзитных путей движения пешеходов по огражденным территориям конструкция ограждений должна обеспечивать свободный проход пешеходов и передвижение маломобильных групп населения.

6. Установление ограждений земельных участков, занятых объектами культурного наследия, либо расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, осуществляется в соответствии с законодательством в области охраны культурного наследия.

7.  По периметру участков, предназначенных для ведения садоводства, устанавливается сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному правлением садоводческого объединения) возможно устройство ограждений других типов. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

**Глава 8. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки**

**Статья 52. Действие Правил по отношению к генеральному плану городского округа и к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования «Город Батайск» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 3 и 4 настоящей статьи.
2. Утверждённые в Генеральном плане городского округа границы функциональных зон не влекут за собой изменение правового режима использования земель, находящихся в границах указанных зон. Правовой режим земель определяется исходя из их разрешённого использования, установленного в настоящих Правилах.
3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными в течение срока действия этих документов.
4. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями на проектирование, выданными до утверждения настоящих Правил, являются действительными в том случае, если по указанным проектам получены положительные заключения Администрации в соответствии с ч. 4 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
5. Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, в случае, если режим использования данных зон с особыми условиями использования территорий, установленный в соответствии с нормативными актами Российской Федерации, не допускает размещение таких объектов;

3) имеют параметры, не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам осуществляется в порядке, установленном в статье 24 настоящих Правил.

1. Градостроительные планы земельных участков не являются основанием для проектирования, если с момента их подготовки прошло три года и более. В указанных случаях, заинтересованное лицо обязано обратиться за подготовкой нового градостроительного плана земельного участка и при этом градостроительную деятельность осуществлять в соответствии с его содержанием.

**Статья 53. Внесение изменений в Правила**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](#Par1320)-[33](#Par1365) Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Основаниями для рассмотрения главой Администрации муниципального образования «Город Батайск» вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану города, возникшее в результате внесения в него изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия.

1. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Ростовской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения, территории городского округа;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

1. В случае, если Правилами не обеспечена возможность размещения на территории городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Ростовской области направляют главе города Батайска требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.
2. В случае, если при подготовке Правил в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов не обеспечена возможность размещения на территории городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, глава города Батайска обеспечивают внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного в [части 2.1](#Par1404) настоящей статьи требования.
3. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных [пунктами 4](#Par1392) - 6 части 2 и [частью](#Par1404) 4 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка предусмотренного частью 4 настоящей статьи заключения Комиссии не требуются.
4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Администрации.
5. Проект о внесении изменений в Правила, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению Комиссией не подлежит.
6. Глава Администрации муниципального образования «Город Батайск» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.
7. Глава Администрации после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в [пункте 2 части 2](#Par1389) настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в Правила. Предписание, указанное в [пункте 2 части 2](#Par1389) настоящей статьи, может быть обжаловано главой Администрации в суд.
8. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](#Par4269) Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](#Par4269) Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.
9. В случаях, предусмотренных [пунктами 4](#Par1392) - 6 части 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, направляет главе Администрации муниципального образования «Город Батайск» требование об отображении в Правилах границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.
10. В случае поступления требования, предусмотренного [частью](#Par1418) 12 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 4](#Par1392) - 6 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в Правила глава Администрации обязан обеспечить внесение изменений в Правила путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в Правила в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 12 настоящей статьи, не требуется.
11. Срок уточнения Правила в соответствии с частью 12 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного [частью](#Par1418) 12 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 4](#Par1392) - 6 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в Правила.

**Статья 54. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ростовской области.

**Приложение. Графические материалы.**

1. **Карта градостроительного зонирования.**
2. **Карта зон с особыми условиями использования территории.**