**ПРОЕКТ**

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

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

 (с изменениями и дополнениями)

Основание для подготовки: Постановление Администрации города Батайска от 16.04.2019 № 606 "О подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск».

 Внести в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года № 358 (с изменениями и дополнениями) следующие изменения:

1. В главе 22 «Градостроительные регламенты»:

1) **В территориальной зоне Ж.1 "Зона коллективных садоводств и дачных кооперативов"** внести следующие изменения:

1.1) в позиции «Основные виды разрешенного использования» пункт 1 "ведение дачного хозяйства с правом возведения жилого дома" - исключить. Содержание позиции «Основные виды разрешенного использования» представить в следующей редакции:

**"Основные виды разрешенного использования:**

1. садоводство;

2. огородничество;

3. сады, скверы."

1.2) в позицию "Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства" внести следующие изменения:

а) в пункте 1. Минимальная площадь земельных участков: слова "при формировании земельных участков для предоставления в целях ведения дачного хозяйства с правом возведения жилого дома - 600 квадратных метров" заменить словами "при образовании земельных участков для предоставления в целях ведения садоводства - 600 квадратных метров";

б) в пункте 1. Минимальная площадь земельных участков: слова "при образовании земельного участка, находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, раздела, при условии возможности использования участков как самостоятельных, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому земельному участку - 300 квадратных метров" заменить словами "при образовании земельного участка, находящегося в собственности, путем перераспределения, раздела, при условии возможности использования участков как самостоятельных, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому земельному участку - 300 квадратных метров";

в) в пункте 1. Минимальная площадь земельных участков: слова "при формировании земельных участков в кооперативах, существовавших ранее на законных основаниях -500 квадратных метров" заменить словами "при образовании земельных участков, существовавших ранее на законных основаниях - 500 квадратных метров ";

г) в пункте 2. Максимальная площадь земельных участков: слова "при формировании земельных участков для предоставления в целях ведения дачного хозяйства с правом возведения жилого дома - 1000 квадратных метров" заменить словами «при образовании земельных участков для предоставления в целях ведения садоводства – 1000 квадратных метров»;

д) Пункт 4. Минимальные отступы от границ земельных участков изложить в следующей редакции:

- садовый дом, жилой дом должен быть расположен на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

- гараж, строения и сооружения вспомогательного характера должны быть расположены на расстоянии не менее 1 метра от границ земельного участка;

- объекты иных видов разрешенного использования должны быть расположены на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

 е) в пункте 8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: слова "ведение дачного хозяйства с правом возведения жилого дома - 30 %" - исключить;

ж) пункт 9. Предельные размеры земельных участков - изложить в следующей редакции:

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

- в случае образования земельных участков для предоставления в целях ведения садоводства - 15 метров;

- при образовании земельного участка, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела, в целях ведения садоводства, при условии возможности использования участков как самостоятельных – 15 метров;

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

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

- в случае образования земельных участков для предоставления в целях ведения садоводства – не нормируется;

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

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

1.3) Позицию "Примечание" дополнить пунктом 3 следующего содержания:

"3. Максимально допустимая высота ограждения земельных участков со стороны улицы должна быть 2,0 метра. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, на основании взаимной договоренности, между правообладателями земельных участков, сетчатые или решетчатые с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 метров.

2) **В территориальной зоне Ж.2 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа**" внести следующие изменения:

2.1) в позиции "Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства" пункт 1 Минимальная площадь земельных участков изложить в следующей редакции:

«- при образовании земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства - 400 квадратных метров;

 - при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, находящегося в собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку - 300 квадратных метров;

- при образовании земельного участка с видом разрешенного использования «жилые дома блокированной застройки» - 400 квадратных метров (на каждую блок-секцию - 200 квадратных метров);

-для объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

2.2.) Пункт 2 Максимальная площадь земельных участков изложить в следующей редакции:

«- при образовании земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства – 1000 квадратных метров;

-при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке, путем объединения, перераспределения между земельными участками, находящимися в частной собственности - более 1000 квадратных метров;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке, находящегося в частной собственности, путем объединения, перераспределения с земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной - 1000 квадратных метров;

- при образовании земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях — более 1000 кв.м.

-для размещения объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

2.3.) Пункт 3. Изложить в следующей редакции

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 метров, за исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям безопасности воздушного движения.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа.

2.4.) Пункт 4. Минимальные отступы от границ земельных участков изложить в следующей редакции:

- объекты индивидуального жилищного строительства на земельных участках, образованных на свободных или реконструируемых территориях путем подготовки градостроительной документации должны быть расположены на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

- объекты индивидуального жилищного строительства в существующей жилой застройке должны быть расположены на расстоянии не менее 1 метра от границ земельного участка;

- гараж, строения и сооружения вспомогательного характера должны быть расположены на расстоянии не менее 1 метра от границ земельного участка;

- для объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

2.5) пункт 9. Предельные размеры земельных участков - изложить в следующей редакции:

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

- в случае образования земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства - 10 метров;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 3,5 метра; в случае расположения соседнего домовладения на расстоянии менее 1,0 метра от границ земельного участка - 4,5 метра.

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

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

- при образовании земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства - не нормируется;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - не нормируется;

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

2.6) **В территориальной зоне Ж.3 «Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами от 4 этажей»**

Пункт 2. Предельное количество этажей изложить в следующей редакции:

- для многоквартирных жилых домов не выше 3–х этажей, для жилых домов блокированной застройки - 3 этажа, с предельной высотой – 17 метров, за исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям безопасности воздушного движения.

- для объектов иных видов разрешенного использования - не нормируется, за исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям безопасности воздушного движения.

 Позицию Примечание дополнить абзацем следующего содержания:

 «Запрещено устройство ограждений тротуаров, предназначенных для прохода неограниченного круга лиц, в комплексе квартала застройки многоквартирных жилых домов».

2.7) **В территориальной зоне Ж.3.1. «Зона комплексной реконструкции жилой застройки»**

 Позицию **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства** изложить в новой редакции:

пункт 1 Минимальная площадь земельных участков изложить в следующей редакции:

«- при образовании земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства - 400 квадратных метров;

 - при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, находящегося в собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку - 300 квадратных метров;

- при образовании земельного участка с видом разрешенного использования «жилые дома блокированной застройки» - 400 квадратных метров (на каждую блок-секцию - 200 квадратных метров);

-для объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

пункт 2 Максимальная площадь земельных участков изложить в следующей редакции:

«- при образовании земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства – 1000 квадратных метров;

-при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке, путем объединения, перераспределения между земельными участками, находящимися в частной собственности - более 1000 квадратных метров;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке, находящегося в частной собственности, путем объединения, перераспределения с земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной - 1000 квадратных метров;

- при образовании земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях — более 1000 кв.м.

-для размещения объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.»

Пункт 3. Минимальные отступы от границ земельных участков изложить в следующей редакции:

- объекты индивидуального жилищного строительства на земельных участках, образованных на свободных или реконструируемых территориях путем подготовки градостроительной документации должны быть расположены на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

- объекты индивидуального жилищного строительства в существующей жилой застройке должны быть расположены на расстоянии не менее 1 метра от границ земельного участка;

- гараж, строения и сооружения вспомогательного характера должны быть расположены на расстоянии не менее 1 метра от границ земельного участка;

- для объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

Пункт 9. Предельное количество этажей изложить в следующей редакции:

- для многоквартирных жилых домов не выше 3–х этажей, для жилых домов блокированной застройки - 3 этажа, с предельной высотой – 17 метров, за исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям безопасности воздушного движения.

- для объектов иных видов разрешенного использования - не нормируется, за исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям безопасности воздушного движения.

Пункт 10. Предельные размеры земельных участков изложить в следующей редакции:

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

- в случае образования земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства - 10 метров;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 3,5 метра; в случае расположения соседнего домовладения на расстоянии менее 1,0 метра от границ земельного участка - 4,5 метра.

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

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

- при образовании земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства - не нормируется;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - не нормируется;

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

 Позицию Примечание дополнить абзацем следующего содержания:

 «Запрещено устройство ограждений тротуаров, предназначенных для прохода неограниченного круга лиц, в комплексе квартала застройки многоквартирных жилых домов».

2.8) **В территориальной зоне Ж.4 «Зона развития жилой застройки»**

 Пункт 1 позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«1.Предельные размеры земельных участков:

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

- в случае образования земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства - 10 метров;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 3,5 метра; в случае расположения соседнего домовладения на расстоянии менее 1,0 метра от границ земельного участка - 4,5 метра.

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

- при образовании земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства - не нормируется;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - не нормируется;

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется

Пункт 2 позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«- при образовании земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства - 400 квадратных метров;

 - при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, находящегося в собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку - 300 квадратных метров;

- при образовании земельного участка с видом разрешенного использования «жилые дома блокированной застройки» - 400 квадратных метров (на каждую блок-секцию - 200 квадратных метров);

-для объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

Пункт 3. позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства» Максимальная площадь земельных участков изложить в следующей редакции:

«- при образовании земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства – 1000 квадратных метров;

-при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке, путем объединения, перераспределения между земельными участками, находящимися в частной собственности - более 1000 квадратных метров;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке, находящегося в частной собственности, путем объединения, перераспределения с земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной - 1000 квадратных метров;

- при образовании земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях — более 1000 кв.м.

-для размещения объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Пункт 4. позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства» Минимальные отступы от границ земельных участков изложить в следующей редакции:

- объекты индивидуального жилищного строительства должны быть расположены на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

- гаражи, строения и сооружения вспомогательного характера на земельных участках индивидуального жилищного строительства должны быть расположены на расстоянии не менее 1 метра от границ земельного участка;

- для объектов иных видов разрешенного использования - не установлено.

Пункт 5. позиции «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства» Предельное количество этажей изложить в следующей редакции:

- для многоквартирных жилых домов не выше 3–х этажей, для жилых домов блокированной застройки - 3 этажа, с предельной высотой – 17 метров, за исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям безопасности воздушного движения.

- для объектов иных видов разрешенного использования - не нормируется, за исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям безопасности воздушного движения.

 Позицию Примечание дополнить абзацами следующего содержания:

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

 Ограждения, проходящие по общей границе смежных земельных участков, устанавливаются на основании взаимной договоренности между правообладателями земельных участков. Ограждения должны быть конструктивно надежными и соответствовать действующим нормам градостроительного проектирования, требованиям СанПин и СНиП.

 Устройство ограждений земельных участков многоквартирных жилых домов не допускается, в случае нарушения противопожарных правил, ограничения доступа спецмашин, при наличии общего прохода и проезда к группам многоквартирных домов, предусмотренных генпланом застройки.

 Запрещено устройство ограждений тротуаров, предназначенных для прохода неограниченного круга лиц, в комплексе квартала застройки многоквартирных жилых домов».

**2.9)В территориальной зоне Д.1 « Зона образовательных учреждений»**

**Пункт 6 позиции Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства изложить в следующей редакции:**

Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.5 пункта 21.3 Главы 21 Правил.

Пункт 8 **позиции Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства дополнить абзацем следующего содержания:**

- спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения - 60%;

**2.10) В территориальной зоне Д.2 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки»**

 **Пункт 1 позиции Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства изложить в следующей редакции:**

«1. Минимальная площадь земельных участков:

- при образовании земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства - 400 квадратных метров;

 - при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, находящегося в собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку - 300 квадратных метров;

- при образовании земельного участка с видом разрешенного использования «жилые дома блокированной застройки» - 400 квадратных метров (на каждую блок-секцию - 200 квадратных метров);

-для объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются».

**Пункт 2 позиции Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства изложить в следующей редакции:**

«2. Предельное количество этажей:

- для многоквартирных жилых домов не выше 3–х этажей, для жилых домов блокированной застройки - 3 этажа, с предельной высотой – 17 метров, за исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям безопасности воздушного движения.

- для объектов иных видов разрешенного использования - не нормируется, за исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям безопасности воздушного движения».

 **Пункт 3 позиции Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства изложить в следующей редакции:**

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

-объекты индивидуального жилищного строительства на земельных участках, образованных на свободных или реконструируемых территориях путем подготовки градостроительной документации должны быть расположены на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

- объекты индивидуального жилищного строительства в существующей жилой застройке должны быть расположены на расстоянии не менее 1 метра от границ земельного участка;

- гараж, строения и сооружения вспомогательного характера должны быть расположены на расстоянии не менее 1 метра от границ земельного участка;

- для объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются».

Пункт 4. **позиции Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства изложить в следующей редакции:**

«4.Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил».

Пункт 6 **позиции Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства изложить в следующей редакции:**

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

**Пункт 10. позиции Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства изложить в следующей редакции:**

«10.Максимальные размеры земельных участков:

-при образовании земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства – 1000 квадратных метров;

-при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке, путем объединения, перераспределения между земельными участками, находящимися в частной собственности - не нормируется;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке, находящегося в частной собственности, путем объединения, перераспределения с земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной - 1000 квадратных метров;

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

-для размещения объектов иных видов разрешенного использования — настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается».

 **Пункт 11**. **позиции Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства изложить в следующей редакции:**

«11. Предельные размеры земельных участков:

- в случае образования земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства - 10 метров;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 3,5 метра; в случае расположения соседнего домовладения на расстоянии менее 1,0 метра от границ земельного участка - 4,5 метра.

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

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

- при образовании земельных участков для предоставления в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства - не нормируется;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях строительства объектов индивидуального жилищного строительства находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - не нормируется;

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

 Позицию Примечание дополнить абзацем следующего содержания:

 «Запрещено устройство ограждений тротуаров, предназначенных для прохода неограниченного круга лиц, в комплексе квартала застройки многоквартирных жилых домов».

**2.11) В территориальной зоне Д.2.1 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения »**

Пункт 4. **позиции Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства изложить в следующей редакции:**

«4.Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил».

Пункт 5 **позиции Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства изложить в следующей редакции:**

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

**2.12) В территориальной зоне Д.3 «Зона административно-делового центра»**

 Позицию Примечание дополнить абзацем следующего содержания:

 «Запрещено устройство ограждений тротуаров, предназначенных для прохода неограниченного круга лиц, в комплексе квартала застройки многоквартирных жилых домов».

**2.13) В территориальной зоне П.1. « Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности»**

**Пункт 3 Позиции Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства изложить в следующей редакции:**

«3.Предельная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке – не нормируется, за исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям безопасности воздушного движения».

**Позицию Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства дополнить пунктом 11 следующего содержания:**

11.Минимальный процент застройки в границах земельного участка

 - складские объекты – 40%

**2.14) В территориальной зоне П.2. «Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности»**

**Позицию Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства дополнить пунктом 11 следующего содержания:**

11.Минимальный процент застройки в границах земельного участка:

 - складские объекты – 40%

**2.15) В территориальной зоне П.3 «Зона производственно-коммунальных объектов I класса опасности»**

 **Позицию Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства дополнить пунктом 11 следующего содержания:**

11.Минимальный процент застройки в границах земельного участка:

 - складские объекты – 40%

**Позицию Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства дополнить пунктом 11 следующего содержания:**

11.Минимальный процент застройки в границах земельного участка:

 - складские объекты – 40%

2.16) **В территориальной зоне И.1. Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки**

 Исключить из позиции **Основные виды разрешенного использования п**ункт «7. мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции»

Дополнить позицию **Условно разрешенные виды использования**  пунктом 8 «мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции»

Позицию 2. **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства изложить в новой редакции:**

2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, за исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям безопасности воздушного движения».

**Позицию Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства дополнить пунктом 10 следующего содержания:**

10.Минимальный процент застройки в границах земельного участка:

 - складские объекты – 40%

**2.17) В территориальной зоне И.2. Зона объектов железнодорожного транспорта**

Позицию 2. **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства изложить в новой редакции:**

2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, за исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям безопасности воздушного движения».

**Позицию Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства дополнить пунктом 10 следующего содержания:**

10.Минимальный процент застройки в границах земельного участка:

 - складские объекты – 40%

**2.18) В территориальной зоне И.3 Зона развития транспортно-индустриальной инфраструктуры:**

Позицию 2. **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства изложить в новой редакции:**

2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, за исключением объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон ограничений по этажности, выделенных по условиям безопасности воздушного движения».

**Позицию Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства дополнить пунктом 10 следующего содержания:**

10.Минимальный процент застройки в границах земельного участка:

 - складские объекты – 40%

**2.19)** В пункте 3 Главы 20 Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, части IV Градостроительные регламенты, слова «Общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений занимаемых объектами нежилого назначения не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов» - исключить.

2.20) часть 21.3. Общие требования к предельным параметрам дополнить пунктом 6 следующего содержания:

**«6.**В условиях реконструкции при размещении новой жилой застройки в кварталах сложившейся застройки места для хранения автомобилей должны быть предусмотрены в границах земельных участков жилых домов из расчета не менее 1,0 машино-места на одну квартиру».

**2.21)** В Разделе "Приложения. Графические материалы":

 "1.) Зоны с особыми условиями использования территории" :

а) изменить санитарно-защитную зону от существующих гаражей по ул. Огородной, 74 до восточной границы земельного участка по адресу: г.Батайск, ул. Огородная, 78 (приложение №1);

б) исключить санитарно-защитную зону от несуществующей автомобильной стоянки в районе земельного участка по адресу: г.Батайск, район Северный массив, 17 (приложение №2);

в) внести санитарно-защитную зону для бесконтактной автомойки самообслуживания на 3 поста, расположенной по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса, 339-з следующих размеров: в северном, восточном, южном, западном, северо-восточном, северо-западном, юго-восточном, юго-западном направлениях - по кадастровым границам земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011801:1135 (приложение №3);

г) изменить санитарно-защитную зону для группы объектов, расположенных на земельных участках в пределах территории центрального рынка по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. М.Горького, 135, по следующим размерам: в северном, восточном, южном, западном, северо-восточном, северо-западном, юго-восточном, юго-западном направлениях - по кадастровым границам земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011203:664, 61:46:0011203:665, 61:46:0011203:666, 61:46:0011203:667, 61:46:0011203:3005, 61:46:0011203:3431, 61:46:0011203:3432, 61:46:0011203:10, 61:46:0011203:586, 61:46:0011203:576, 61:46:0011203:793 (приложение №4);

д) внести санитарно-защитную зону для объекта "КНС-2, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011801:106 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, пер. Трудовой, 2/1" следующих размеров: в северном, восточном, южном, западном, северо-восточном, северо-западном, юго-восточном, юго-западном направлениях - по кадастровым границам земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011801:106 (приложение №5).

Приложение №1



Приложение №2



Приложение №3



Приложение №4



Приложение №5



Председатель комиссии

по землепользованию и застройке

муниципального образования «Город Батайск» О.В. Андреев