



344018, Ростовская обл, г. Ростов-на-Дону, пер. Семашко, дом № 117, офис 25А, info@archidon.ru
Лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 22366 от 23 июня 2022 г.
Свидетельство СРО проектные работы №П-019-26082009 от 13.12.2021 г.

**КОРРЕКТИРОВКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ОКТЯБРЬСКИЙ, П. ПЕРСИАНОВСКИЙ
(КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 61:28:0110101:1469)**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проект межевания территории.
Материалы по обоснованию проекта межевания территории

19-05-2022-ПМ.2

Том 4

Заказчик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Монолит-Юг»

Генеральный директор

Г.С. Кузьменко

Главный архитектор проекта

И.Ю. Линник

г. Ростов-на-Дону

2022

1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Прим.
19-05-2022-ПМ.2.С	1.Содержание тома	1
19-05-2022-ПМ.2.С	1.1.Состав проектной документации	2
19-05-2022-ПМ.2.С	1.2.Справка главного архитектора проекта	3
19-05-2022-ПМ.2	2.Раздел. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	4
19-05-2022-ПМ.2	2.1. Основные положения	5
19-05-2022-ПМ.2	2.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию	7
19-05-2022-ПМ.2	2.3. Проектные решения	29
19-05-2022-ПМ.2	2.4. Зоны с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия	31
19-05-2022-ПМ.2	2.5. Расчет нормативных размеров образуемых и изменяемых земельных участков	32
19-05-2022-ПМ.2	2.6. Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	33
19-05-2022-ПМ.2	2.7.Обоснование предлагаемых к установлению линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов	47
19-05-2022-ПМ.2.ГР	3.Раздел. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	49
19-05-2022-ПМ.2 (лист 1)	Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000	50
19-05-2022-ПМ.2 (лист 2)	Границы зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000	51

					19-05-2022-ПМ.2.С		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
ГАП	Линник			10.22	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия ППМ	Лист 1
Разработ.	Богомазюк			10.22		Листов 51 ООО "АрхиДон"	
Проверил	Жабина			10.22			
Н.контр.	Кныш			10.22			

1.1. СОСТАВ

Проект планировки и проект межевания территории

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
Основная (утверждаемая) часть		
19-05-2022-ПП.1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть проекта планировки территории	сшив
19-05-2022-ПМ.1	Том 2. Проект межевания территории. Основная часть проекта межевания территории	сшив
Материалы по обоснованию		
19-05-2022-ПП.2	Том 3. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	сшив
19-05-2022-ПМ.2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	сшив
19-05-2022-ПП/ПМ.ИД	Том 5. Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходные данные	сшив

					19-05-2022-ПМ.2.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
					Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Линник		10.22			ППМ	2	
Разработ.	Богомазюк		10.22			ООО "АрхиДон"		
Проверил	Жабина		10.22					
Н.контр.	Кныш		10.22					

1.2. СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

Технические решения, принятые при разработке документации по корректировке проекта планировки и межевания земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Октябрьский, п. Персиановский (кадастровый номер 61:28:0110101:1469), соответствуют нормативным требованиям, положениям утвержденной документации территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Главный архитектор проекта

И. Ю. Линник

					19-05-2022-ПМ.2.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
					Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Линник		10.22		ППМ	3	
Разработ.		Богомазюк		10.22		ООО "АрхиДон"		
Проверил		Жабина		10.22				
Н.контр.		Кныш		10.22				

**2. РАЗДЕЛ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

					19-05-2022-ПМ.2	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

2.1. Основные положения

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 43 ГК РФ.

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.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190 - ФЗ (в действ.ред);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действ.ред);
- Федеральный закон от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (в действ.ред);
- Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в действ.ред);
- Федеральный закон от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (в действ.ред);
- Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (в действ.ред);
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в действ.ред);
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (в действ.ред);
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (в действ.ред);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74(в действ.ред);
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (в действ.ред);
- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (в действ.ред);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*(в действ.ред);
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Персиановское сельское поселение» Октябрьского района Ростовской области;

					19-05-2022-ПМ.2	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Персиановское сельское поселение» (в редакции от 20.08.2021г.)
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельного участка в кондоминиумах» (в действ.ред);
- СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения» (в действ.ред);
- СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (в действ.ред);
- СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85 (в действ.ред);
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (в действ.ред);
- СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-022003» (в действ.ред);
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*»(в действ.ред);
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*» (в действ.ред);
- СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (в действ.ред);
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в действ.ред);
- РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры» (в действ.ред);
- Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 «Инструкции о проведении учета жилищного фонда Российской Федерации» (в действ.ред);
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» (в действ.ред);
- №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действ.ред);
- Постановление Правительства РФ от 04.07.2030 №985 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (в действ.ред).

Проект выполнен с использованием топографической подосновы 1:5000, в электронном виде с использованием AutoCAD.

Корректировка проекта планировки и межевания выполнена на основе Генерального плана муниципального образования «Персиановское сельское поселение» Октябрьского района Ростовской области (в действ. ред) и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Персиановское сельское поселение» Октябрьского района Ростовской области» (в действ. ред), проектных решений, предоставленных Заказчиком, в соответствии с ранее разработанным и утвержденным проектом планировки и межевания для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Октябрьский, п. Персиановский (кадастровый номер 61:28:0110101:1469) (шифры: ПП-31-2018-ППТ, ПМ-31-2018-ППМ, разработанного «АС Проект» в г.Шахты).

					19-05-2022-ПМ.2	Лист
						6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

2.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию

Территория проекта межевания территории расположена в центральной части Персиановского сельского поселения. Территория сформирована существующими земельными участками с кадастровыми номерами: 61:28:0110101:1469; 61:28:0110101:5780; 61:28:0110101:5782; 61:28:0110101:5765; 61:28:0110101:5773; 61:28:0110101:5762; 61:28:0110101:5770; 61:28:0110101:5777; 61:28:0110101:5760; 61:28:0110101:5767; 61:28:0110101:5781; 61:28:0110101:5764; 61:28:0110101:5772; 61:28:0110101:5779; 61:28:0110101:5757; 61:28:0110101:5769; 61:28:0110101:5758; 61:28:0110101:5766; 61:28:0110101:5774; 61:28:0110101:5776; 61:28:0110101:5763; 61:28:0110101:5771; 61:28:0110101:5756; 61:28:0110101:5768; 61:28:0110101:5775; 61:28:0110101:5778; 61:28:0110101:5759; 61:28:0110101:5760; 61:28:0110101:5761; 61:28:0110101:1469; 61:28:0110101:5780; 61:28:0110101:5781; 61:28:0110101:5782; 61:28:0110101:5783; 61:28:0110101:5784; 61:28:0110101:5785; 61:28:0110101:5786; 61:28:0110101:5787; 61:28:0110101:5788.

Территория ограничена:

- с севера – ул. 8-го Марта;
- с востока – ул. Ростовская;
- с юга- земельными участками с КН 61:28:0110101:5698, КН 61:28:0110101:5791 с разрешенным видом использования «Под зданиями, сооружениями и прилегающей территории Донского государственного аграрного университета», с КН 61:28:0110101:1289 с разрешенным видом использования «Под производственно-торговой базой»;
- с запада – свободной территорией кадастрового квартала с КН 61:28:0110101.

Площадь территории проекта межевания составляет 11,1829га.

Природно-климатические условия

По климатическому районированию территории Персиановское сельское поселение относится к району III-B. Важным фактором, влияющим на климат района, является циркуляция атмосферы. Здесь преобладают массы континентального воздуха умеренных широт. Приходящие извне воздушные массы атлантического, арктического и тропического происхождения, бывают обычно в значительной степени трансформированными и вскоре окончательно перерождаются в континентальный воздух умеренных широт, что и обуславливает умеренно-континентальный климат района. Открытость района для вторжения холодных и тёплых воздушных масс, а также расположение его на границе между теплыми южными морями и холодным континентом, способствуют установлению зимы мягкой, неустойчивой, с длительными оттепелями и значительными понижениями температур воздуха. Циклоническая деятельность и меридиональный обмен воздушных масс весной и в начале лета обуславливает заметное увеличение числа гроз и ливневых дождей в этот период. Ослабление межширотного обмена в июле-августе и вторжение континентального тропического воздуха степей и пустынь обеспечивает сухую жаркую погоду летом и устойчивую тёплую - осенью. Прорывы западных и южных циклонов редко нарушают такую погоду сильными ливневыми осадками.

Согласно СП 131.13330.2018 «СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» Персиановское сельское поселение имеет следующие параметры:

- Климатический район - III В
- Отопительный период - с 15.10 по 15.04
- Преобладающее направление ветра - восточное
- Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 - минус 19°C
- Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92 - минус 27°C
- Средняя максимальная температура наиболее теплого месяца - +29,1°C

					19-05-2022-ПМ.2	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- Продолжительность отопительного периода - 166 дней
Согласно СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»:
- Нормативная глубина промерзания грунтов - 0,9 м
- Расчетное значение веса снегового покрова на 1 м² горизонтальной поверхности по II району
согласно табл. 4* составляет - $S_o = 1,2$ кПа (120 кг/м²)
- Нормативное значение ветрового давления на 1 м² поверхности для III района для местности
типа А согласно табл. 5 составляет - $W_o = 0,38$ кПа (38 кгс/м²).

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Персиановское сельское поселение», утвержденных Решением собрания депутатов Персиановского сельского поселения от 20.08.2021г. земельные участки с кадастровыми номерами: 61:28:0110101:5756, 61:28:0110101:5757, 61:28:0110101:5758, 61:28:0110101:5760, 61:28:0110101:5761, 61:28:0110101:5762, 61:28:0110101:5763, 61:28:0110101:5764, 61:28:0110101:5765, 61:28:0110101:5766, 61:28:0110101:5767, 61:28:0110101:5768, 61:28:0110101:5769, 61:28:0110101:5770, 61:28:0110101:5771, 61:28:0110101:5772, 61:28:0110101:5773, 61:28:0110101:5774, 61:28:0110101:5775, 61:28:0110101:5776, 61:28:0110101:5777, 61:28:0110101:5778, 61:28:0110101:5779, 61:28:0110101:5780, 61:28:0110101:5781, 61:28:0110101:5782, 61:28:0110101:1469 (частично) расположены в территориальной зоне Ж-2 - Зоне застройки малоэтажными жилыми домами.

В данной территориальной зоне Ж-2 - Зоне застройки малоэтажными жилыми домами - установлены следующие градостроительные регламенты:

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (код по классификатору)	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1) Минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м; 4) Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); 6) Максимальный процент застройки участка- 60%.	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; 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
2.3Блокированная жилая застройка	1) Минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м. При условии подключения к центральной канализации минимальные размеры – не нормируется; 2) Максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м для одной блок-секции; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м; 4) Отступ от границы земельного участка, со	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

	стороны блокирования с другими зданиями не предусмотрен; 5) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – 3 м; 6) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 20 м; 7) Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж); 8) Максимальный процент застройки земельного участка в условиях вновь застраиваемых территорий – 50%; 9) Максимальный процент застройки земельного участка в условиях реконструкции сложившейся застройки- 70%.	участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки).
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта– 5 м, от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м; 3) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – не менее 25 м; 4) Предельное количество этажей – 3 этажа; 5) Максимальный процент застройки земельного участка – 80%; Минимальный процент озеленения – 30% от площади земельного участка	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)
3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев

3.6.2 Парки культуры и отдыха	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются; 3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются; 4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются.	Размещение парков культуры и отдыха
5.1 Спорт	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта:– 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.	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
5.1.3 Площадки для занятий спортом	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются; 3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются; 4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются.	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта– 3 м, от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
9.3 Историко-культурная деятельность	1) Минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов

	3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 50 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%.	археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств 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	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются; 3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются; 4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются.	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.	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, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
12.0.2 Благоустройство территории	Предельные параметры разрешенного строительства не нормируются. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации согласно статье 39.36. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ	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
13.0 Земельные участки общего назначения	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются; 3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются; 4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются.	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

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (код по классификатору)	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	1) Минимальные размеры земельного участка – 600 кв.м; 2) Максимальные размеры земельного участка - 2000 кв.м; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м, до вспомогательных строений – 1 м; 4) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – 3 м; 5) Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); 6) Максимальный процент застройки участка: а) в условиях вновь застраиваемых территорий – 50%; б) в условиях реконструкции сложившейся застройки – 70%.	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; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	1) Минимальные размеры земельного участка – 600 кв.м; 2) Максимальные размеры земельного участка - 2000 кв.м; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м, до вспомогательных строений – 1 м; 4) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – 3 м; 5) Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); 6) Максимальный процент застройки участка: а) в условиях вновь застраиваемых территорий – 50%; б) в условиях реконструкции сложившейся застройки – 70%.	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
2.7.1 Хранение автотранспорта	1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м; 4) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 6 м; 5) Максимальный процент застройки земельного участка – не нормируется.	Размещение 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
3.1 Коммунальное обслуживание.	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка: для объектов коммунального обслуживания – 10 – (10000) кв. м;	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности:

	для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.	поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м. (за исключением линейных объектов); 3) Максимальное количество этажей – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, за исключением линейных объектов; 6) Минимальный процент озеленения 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.	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).
3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м, от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
3.2 Социальное обслуживание	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4

	6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	
3.2.1 Дома социального обслуживания	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка	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
3.2.2 Оказание социальной помощи населению	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка	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
3.2.3 Оказание услуг связи	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
3.3 Бытовое обслуживание	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)

	– 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	
3.4 Здравоохранение	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта– 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи.
3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	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
3.7.1 Осуществление религиозных обрядов	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта– 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли - не более 50 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)
3.8.1 Государственное управление	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного

	места допустимого размещения объекта – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
4.0 Предпринимательство	1) Минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м.; 4) Максимальное количество этажей зданий – 5 этажа; 5) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. 7) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности
4.1 Деловое управление	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 15 м;	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)

	5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	
4.3 Рынки	1) Минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта– 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 4) Максимальное количество этажей зданий – 2 этажа; 5) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 10 м; 6) Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%; 7) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	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
4.4 Магазины	1) Минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта– 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м.; 4) Максимальное количество этажей зданий – 5 этажа; 5) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. 7) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.
4.5 Банковская и страховая деятельность	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта– 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
4.6 Общественное питание	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется;	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест

	2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 5 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка.	общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.9 Служебные гаражи	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м; 3) Максимальное количество этажей – не более 2 этажей; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
4.9.1 Объекты дорожного сервиса	1) Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м; 4) Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); 5) Максимальный процент застройки участка- 50%.	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
4.9.1.1 Заправка транспортных средств	1) Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м; 4) Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); 5) Максимальный процент застройки участка- 50%.	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
4.9.1.3 Автомобильные мойки	1) Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется;	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли

		3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м; 4) Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); 5) Максимальный процент застройки участка- 50%.	
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	1) Минимальная площадь земельного участка – 500 кв.м; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м; 4) Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); 5) Максимальный процент застройки участка- 50%.	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
6.8	Связь	Регламенты не распространяются. Параметры разрешенного использования объектов капитального строительства определяются в составе документации в соответствии с нормативными документами и СП, действующими на территории Российской Федерации.	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 вида разрешенного использования «Коммунальное обслуживание».

Проектируемая среднеэтажная жилая застройка, размещаемая на территории планировки и межевания, не соответствует градостроительному регламенту и предельным параметрам территориальной зоны Ж-2 (зоны малоэтажной жилой застройки).

Проектом планировки и межевания предлагается внесение изменения в перечень условных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2) добавлением вида разрешенного использования земельного участка - среднеэтажная жилая застройка (код 2.5).

Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (код по классификатору)	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Объекты	1) Минимальная/максимальная площадь	- хозяйственные постройки, летние кухни,

хозяйственного назначения	земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка; 2) Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа, 3) Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 1м; 4) Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м; 6) Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.	беседки, кладовые, подвалы; - сады, огороды, палисадники; - теплицы, оранжереи индивидуального пользования; - бассейны, бани и сауны индивидуального использования; - индивидуальные надворные туалеты гидронепроницаемые выгребы, септики; - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы. Благоустройство и озеленение. Навесы, террасы.
7.5 Трубопроводный транспорт	Регламенты не распространяются. Параметры разрешенного использования объектов капитального строительства определяются в составе документации в соответствии с нормативными документами и СП, действующими на территории Российской Федерации.	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	1) Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка; 2) Общее количество контейнеров не более 5 шт; Высота - не более 2 м; 3) Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.	

Земельные участки с кадастровыми номерами: 61:28:0110101:5783, 61:28:0110101:5784, 61:28:0110101:5785, 61:28:0110101:5786, 61:28:0110101:5787, 61:28:0110101:5788, 61:28:0110101:5759, 61:28:0110101:1469 (частично) расположены в территориальной зоне ОДЗ-2 - Зоне смешанной и общественно-деловой застройки.

					19-05-2022-ПМ.2	Лист
						20
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

В данной территориальной зоне установлены следующие градостроительные регламенты:

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (код по классификатору)	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1) Минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м; 4) Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж); 6) Максимальный процент застройки участка- 80%.	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; 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
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	1) Минимальная площадь земельных участков – 800 кв.м, максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению, определяется проектной документацией в соответствии с нормативной документацией СП, СНиП и др.; 2) Максимальное количество надземных этажей зданий – 8 этажей; 3) Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 24 м; 4) Максимальный процент застройки участка – 40%; 6) Минимальный отступ от красной линии или передней границы участка – 5 м, от проездов и границ соседних участков – 3 м. На территории среднеэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.1)	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; 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
3.2 Социальное обслуживание	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта– 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м;	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4

	5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	
3.3 Бытовое обслуживание	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4 Здравоохранение	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м; 3) Минимальный отступ от границы участка дошкольной организации до проезда должно быть – не менее 25 м; 4) Предельное количество этажей – 3 этажа; 5) Максимальный процент застройки земельного участка – 80%; Минимальный процент озеленения – 15% от площади земельного участка.	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)
3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м;	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев

	3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	
3.6.2 Парки культуры и отдыха	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются; 3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются; 4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются.	Размещение парков культуры и отдыха
3.8.1 Государственное управление	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	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
4.1 Деловое управление	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 15 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	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)
4.4 Магазины	1) Минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

	места допустимого размещения объекта– 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м.; 4) Максимальное количество этажей зданий – 2 этажа; 5) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 10 м; 6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. 7) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	
4.5 Банковская и страховая деятельность	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта– 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
4.6 Общественное питание	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта– 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка.	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.7 Гостиничное обслуживание	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта– 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м; 5) Максимальный процент застройки в	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них

	границах земельного участка – 65%; 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	
4.9 Служебные гаражи	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м; 3) Максимальное количество этажей – не более 2 этажей; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. 6) Минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
5.1 Спорт	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта: – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 3) Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м; 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; 6) Минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.	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
5.1.3 Площадки для занятий спортом	1) Минимальная/максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - не нормируются; 3) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - не нормируются; 4) Максимальный процент застройки земельного участка - не нормируются.	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
9.3 Историко-культурная деятельность	1) Минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м; 4) Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 50 м;	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 исторических поселений, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная

	5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%.	деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.	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, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
12.0.2 Благоустройство территории	Предельные параметры разрешенного строительства не нормируются. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации согласно статье 39.36. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ	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

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (код по классификатору)	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	1) Минимальные размеры земельного участка – 600 кв.м; 2) Максимальные размеры земельного участка - 3000 кв.м; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м, до вспомогательных строений – 1 м; 4) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – 3 м; 5) Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); 6) Максимальный процент застройки участка:	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;

	а) в условиях вновь застраиваемых территорий – 50%; б) в условиях реконструкции сложившейся застройки – 70%.	размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	1) Минимальные размеры земельного участка – 600 кв.м; 2) Максимальные размеры земельного участка - 3000 кв.м; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м, до вспомогательных строений – 1 м; 4) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – 3 м; 5) Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); 6) Максимальный процент застройки участка: а) в условиях вновь застраиваемых территорий – 50%; б) в условиях реконструкции сложившейся застройки – 70%.	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
2.3 Блокированная жилая застройка	1) Минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м. При условии подключения к центральной канализации минимальные размеры – не нормируются; 2) Максимальная площадь земельного участка – 3000 кв. м для одной блок-секции; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м; 4) Отступ от границы земельного участка, со стороны блокирования с другими зданиями не предусмотрен; 5) Минимальный отступ от красной линии улицы до объекта – 3 м; 6) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не более 20 м; 7) Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж); 8) Максимальный процент застройки земельного участка в условиях вновь застраиваемых территорий – 50%; 9) Максимальный процент застройки земельного участка в условиях реконструкции сложившейся застройки – 70%.	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; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
2.7.1 Хранение автотранспорта	1) Минимальная площадь земельного участка – не нормируется; 2) Максимальная площадь земельного участка – не нормируется; 3) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м; 4) Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м; 5) Максимальный процент застройки	Размещение 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

	земельного участка – не нормируется.	
3.1 Коммунальное обслуживание.	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка: для объектов коммунального обслуживания – 10 – (10000) кв. м; для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка– 80%.	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация,
6.8 Связь	Регламенты не распространяются. Параметры разрешенного использования объектов капитального строительства определяются в составе документации в соответствии с нормативными документами и СП, действующими на территории Российской Федерации.	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 вида разрешенного использования «Коммунальное обслуживание».
7.5 Трубопроводный транспорт	Регламенты не распространяются. Параметры разрешенного использования объектов капитального строительства определяются в составе документации в соответствии с нормативными документами и СП, действующими на территории Российской Федерации.	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	1) Минимальная/максимальная площадь земельных участков – принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка; 2) Общее количество контейнеров не более 5 шт; Высота - не более 2 м; 3) Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.	

Красные линии, границы элементов планировочной структуры установлены и подлежат корректировке. Застройка отсутствует. Озеленение представлено посадками деревьев, расположенными в южной и северной частях территории проекта межевания территории. Рельеф участка спокойный, без резких перепадов, имеет уклон с юга-востока на северо-запад. По территории проекта межевания территории проходят инженерные сети: воздушная линия электропередач; газопровод среднего давления, подлежащий демонтажу; сети водоотведения, подлежащие демонтажу.

На территорию проекта межевания территории оказывают влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

					19-05-2022-ПМ.2	Лист 28
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов. Реестровый номер: 61:00-6.1405. Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Платов);
- Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.00.2.22, Постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009;
- Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 61.28.2.75, Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей № 878 от 20.11.2000.

2.3 Проектные решения

На основании проектных решений, предложенных в материалах по обоснованию проекта планировки территории, в проекте межевания территории отражены:

- планируемые границы элементов планировочной структуры;
- планируемые границы элементов улично-дорожной сети;
- красные линии;
- линии отступа от красных линий.

В границах проекта планировки и межевания территории предусматривается изменение видов разрешенного использования:

1. С вида разрешенного использования «Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах» на вид разрешенного использования «Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка» у следующих земельных участков:

- 61:28:0110101:5756
- 61:28:0110101:5757
- 61:28:0110101:5762
- 61:28:0110101:5763
- 61:28:0110101:5764
- 61:28:0110101:5765
- 61:28:0110101:5767
- 61:28:0110101:5768
- 61:28:0110101:5769
- 61:28:0110101:5770
- 61:28:0110101:5771
- 61:28:0110101:5772
- 61:28:0110101:5775
- 61:28:0110101:5776
- 61:28:0110101:5777
- 61:28:0110101:5779

2. С вида разрешенного использования «Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах» на вид разрешенного использования «Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты культурно-досуговой деятельности» у земельного участка:

- 61:28:0110101:5778

3. С вида «Объекты торгового назначения и общественного питания» на вид разрешенного использования «Магазины, общественное питание и бытовое обслуживание» у земельного участка:

- 61:28:0110101:5780

4. С вида разрешенного использования «Объекты торгового назначения и общественного питания» на вид разрешенного использования «Магазины» у земельных участков:

- 61:28:0110101:5781

					19-05-2022-ПМ.2	Лист
						29
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- 61:28:0110101:5782

5. С вида разрешенного использования «Объекты торгового назначения и общественного питания» на вид разрешенного использования «Общественное питание» у земельного участка:

- 61:28:0110101:5783

6. С вида разрешенного использования «Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты)» на вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса, магазины» у земельного участка:

- 61:28:0110101:5784

7. С вида разрешенного использования «Деловое управление» на вид разрешенного использования «Деловое управление, бытовая и страховая деятельность» у земельного участка:

- 61:28:0110101:5787

8. С вида разрешенного использования «Индивидуальные жилые дома, личное подсобное хозяйство» на вид разрешенного использования «Магазины и общественное питание» у земельного участка:

- 61:28:0110101:5758.

В границах проекта планировки и межевания территории предусматривается образование земельных участков:

1. ЗУ1 и ЗУ12 с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть. Благоустройство территории» из территории кадастрового квартала 61:28:0110101. Цель образования участков – организация пожарных проездов к проектируемой жилой застройке и выделение территории общего пользования в границах планировочных элементов: квартала №1 и №3.

2. ЗУ3, ЗУ4, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10, ЗУ15 с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» путем раздела земельных участков 61:28:0110101:1469 и 61:28:0110101:5760. Цель образования участков – выделение территории под сооружения инженерной инфраструктуры: трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты, канализационные насосные станции и водопроводные насосные станции.

3. ЗУ11 с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть. Благоустройство территории» путем раздела земельного участка 61:28:0110101:5760, часть которого оформляется для участка ЗУ10 с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» для трансформаторной подстанции, часть – для участка ЗУ11 с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть. Благоустройство территории».

4. ЗУ2, ЗУ5, ЗУ13, ЗУ14, ЗУ16 с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть. Благоустройство территории» путем раздела земельного участка 61:28:0110101:1469. Цель образования участков – выделение территории общего пользования в границах планировочных элементов: кварталов №1, №2, №3, №4.

5. ЗУ19 с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть. Благоустройство территории» путем раздела земельного участка 61:28:0110101:1469 для выделения красными линиями планировочных элементов улично-дорожной сети: улиц микрорайона - ул. генерал-майора Шатилова, пер. им. А. Береста, пер. им. Егорова, пер. им. Кантария.

6. ЗУ18 с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» путем раздела земельного участка 61:28:0110101:5788 для выделения красными линиями планировочных элементов улично-дорожной сети: улиц микрорайона - ул. генерал-майора Шатилова, пер. им. А. Береста, пер. им. Егорова, пер. им. Кантария.

7. ЗУ17 с видом разрешенного использования «Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и

					19-05-2022-ПМ.2	Лист
						30
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

иные подобные объекты)» путем раздела земельного участка 61:28:0110101:5788, часть которого оформляется для участка ЗУ18 с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть», часть – для участка ЗУ17 с видом разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса».

Проект межевания территории отражает основные градостроительные решения, заложенные в проекте планировки территории.

Проект межевания территории включает:

- утвержденные в проекте планировки планируемые границы элементов планировочной структуры;
- границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков;
- линии отступа от красных линий;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- площадь образуемых земельных участков;
- вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

В соответствии со ст.43 Градостроительного Кодекса РФ, целью проекта межевания территории является определение местоположения границ образуемых земельных участков. Согласно п.1 ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ, «земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

2.4 Зоны с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия

На территорию проекта межевания территории оказывают влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов. Реестровый номер: 61:00-6.1405. Приаэродромная территория аэродрома Ростов-на-Дону (Платов).

Согласно требований Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны" от 01.07.2017 N 135-ФЗ, ст.4 «1. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, уполномоченные Правительством Российской Федерации федеральные органы исполнительной власти не позднее чем в течение тридцати дней со дня официального опубликования настоящего Федерального закона обязаны разместить на своих официальных сайтах в информационно - телекоммуникационной сети "Интернет" описание местоположения границ приаэродромных территорий, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости до 1 января 2016 года, в целях согласования размещения в границах приаэродромных территорий объектов, указанных в части 3 настоящей статьи, без внесения сведений о границах приаэродромных территорий в Единый государственный реестр недвижимости. Опубликование указанных сведений осуществляется с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

Территория Персиановского сельского поселения расположена в границах третьей, четвертой, пятой и шестой подзонах приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Платов), согласование с южным МТУ Росавиации не требуется, необходимо соблюдать ограничения, предписанные для данных зон:

- запрещено размещение объектов, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Проектируемая застройка не относится к объектам,

					19-05-2022-ПМ.2	Лист
						31
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

которые могут оказать влияние на безопасность полетов воздушных судов аэродрома Ростов-на-Дону (Платов);

- запрещено размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения. Проектируемая застройка не относится к объектам, создающим помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи;

- запрещено размещать объекты, способствующие массовому скоплению птиц, высота застройки не ограничивается. Проектируемая застройка, не оказывает влияние на безопасность полетов воздушных судов аэродрома Ростов-на-Дону (Платов), не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

-Охранная зона инженерных коммуникаций (охранная зона газораспределительных сетей). Обоснование: в процессе разработки Заказчиком проектной документации на объект будут получены технические условия на вынос газораспределительных сетей, и соответственно охранные зоны инженерных сетей, после их выноса, будут сняты;

-Охранная зона инженерных коммуникаций (охранная зона электросетевого хозяйства). Обоснование: Проектируемая застройка размещена в пределах охранных зон электросетевого хозяйства. Согласно Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (с изменениями и дополнениями), п.10а строительство зданий и сооружений осуществляется в пределах охранных зон объектов электросетевого хозяйства при получении письменного согласования сетевыми организациями размещения зданий и сооружений.

2.5 Расчет нормативных размеров образуемых и изменяемых земельных участков

Образование земельных участков в рамках проекта межевания территории проводится с учетом:

- видов разрешенного использования (основные, вспомогательные и условно разрешенные);
- предельных (минимальных и (или) максимальных) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентированных Правилами землепользования и застройки;
- требований Земельного кодекса РФ ст. 11.9;
- требований Правил землепользования и застройки муниципального образования «Персиановское сельское поселение»
- Согласно Земельного кодекса РФ ст. 11.2 земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Согласно ст. при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами. При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

Согласно Земельного кодекса РФ ст.11.6 при объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается. При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок.

					19-05-2022-ПМ.2	Лист
						32
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Согласно ст. 11.9 Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Размеры земельных участков для малоэтажного жилищного строительства определены не менее допустимых, определяемых Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Персиановское сельское поселение» Октябрьского района Ростовской области:

- Минимальные размеры земельного участка для многоквартирных жилых домов – 800 м².

Земельные участки в границах межевания территории приняты площадью более 800 м², что соответствует нормативным требованиям.

2.6 Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Образование земельных участков в рамках проекта межевания территории проводится с учетом:

- видов разрешенного использования (основные, вспомогательные и условно разрешенные);
- предельных (минимальных и (или) максимальных) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентированных Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Персиановское сельское поселение»;
- требований Земельного кодекса РФ ст. 11.9;
- требований Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Персиановское сельское поселение» Октябрьского района Ростовской области.

Согласно Земельного кодекса РФ ст. 11.2 земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Согласно Земельного кодекса РФ ст. 11.6 при объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков

					19-05-2022-ПМ.2	Лист
						33
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

прекращается. При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок. Согласно 11.9 Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

В проекте межевания территории образуемые земельные участки образованы с учетом существующих границ территориальных зон, таким образом, чтобы границы образуемых земельных участков не пересекали территориальные зоны.

Технико-экономические показатели по проекту межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
1.	Площадь территории в границах проекта межевания территории	га	11,1842	
	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры всего, в том числе:	га	9,7844	
	Квартал №1	га	2,3800	
	Квартал №2	га	2,7593	
	Квартал №3	га	3,4029	
	Квартал №4	га	1,2422	
2.	Территории, подлежащие межеванию всего,	га	11,1842	
	зоны жилого назначения;	га	5,8588	
	зоны общественно-делового назначения,	га	1,5906	
	зоны коммунальной инфраструктуры;	га	0,0711	
	образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (в границах элементов планировочной структуры):	га	2,2639	
	в том числе предполагаемые к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд (в границах элементов планировочной структуры)	га	2,2639	

					19-05-2022-ПМ.2	Лист
						34
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

3.

образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (за границами элементов планировочной структуры):	га	1,3998
в том числе предполагаемые к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд (за границами элементов планировочной структуры)	га	1,3998
Квартал №1	га	2,3800
зоны жилого назначения;	га	2,0661
зоны коммунальной инфраструктуры	га	0,0107
образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	га	0,3032
в том числе предполагаемые к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд	га	0,3032
Квартал №2	га	2,7593
зоны жилого назначения;	га	2,0899
зоны коммунальной инфраструктуры	га	0.0072
образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	га	0,6622
в том числе предполагаемые к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд	га	0,6622
Квартал №3	га	3,4029
зоны жилого назначения;	га	1,7028
зоны общественно-делового назначения	га	0,9973
зоны коммунальной инфраструктуры	га	0,0170
образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	га	0,6858
в том числе предполагаемые к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд	га	0,6858
Квартал №4	га	1,2422
зоны общественно-делового назначения;	га	0,5933
зоны коммунальной инфраструктуры	га	0,0362
образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или	га	0,6127

имуществу общего пользования в том числе предполагаемые к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд	га	0,6127	
Территории не подлежащие межеванию	га	-	

Технико-экономические показатели по изменяемым и образуемым земельным участкам

№ п.п	Кадастровый номер земельного участка	Существующие виды разрешённого использования земельных участков участков	Внесение изменения в Зону застройки малоэтажными жилими домами (Ж-2) в части условных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь земельно го участка, м2	Возможный способ образования земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)
Зоны жилого назначения					
1	61:28:0110101:5756	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	2519,0	Существующи й земельный участок, изменение условно разрешенного вида использо- вания
2	61:28:0110101:5757	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	3894,0	Существующи й земельный участок, изменение условно разрешенного вида использо- вания
3	61:28:0110101:5762	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	2210,0	Существующи й земельный участок, изменение условно разрешенного вида использо- вания
4	61:28:0110101:5763	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	3742,0	Существующи й земельный участок, изменение условно разрешенного вида использо- вания

					19-05-2022-ПМ.2	Лист
						36
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

5	61:28:0110101:5764	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	2335,0	Существующий земельный участок, изменение условно разрешенного вида использования
6	61:28:0110101:5765	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	1830,0	Существующий земельный участок Существующий земельный участок, изменение условно разрешенного вида использования к
7	61:28:0110101:5766	Жилая застройка: многоквартирные, многосекционные жилые дома 4-5 этажей	-----	4131,0	Существующий земельный участок
8	61:28:0110101:5767	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	2682,0	Существующий земельный участок, изменение условно разрешенного вида использования
9	61:28:0110101:5768	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	2494,0	Существующий земельный участок, изменение условно разрешенного вида использования
10	61:28:0110101:5769	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	2890,0	Существующий земельный участок, изменение условно разрешенного вида использования
11	61:28:0110101:5770	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	2411,0	Существующий земельный участок, изменение условно разрешенного вида использо-

					вания
12	61:28:0110101:5771	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	2667,0	Существующий земельный участок, изменение условно разрешенного вида использования
13	61:28:0110101:5772	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	3015,0	Существующий земельный участок, изменение условно разрешенного вида использования
14	61:28:0110101:5773	Жилая застройка: многоквартирные, многосекционные жилые дома 4-5 этажей	-----	2377,0	Существующий земельный участок
15	61:28:0110101:5774	Жилая застройка: многоквартирные, многосекционные жилые дома 4-5 этажей	-----	2363,0	Существующий земельный участок
16	61:28:0110101:5775	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	2799,0	Существующий земельный участок, изменение условно разрешенного вида использования
17	61:28:0110101:5776	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	4849,0	Существующий земельный участок, изменение условно разрешенного вида использования
18	61:28:0110101:5777	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	2977,0	Существующий земельный участок, изменение условно разрешенного вида использования
19	61:28:0110101:5778	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей,	2900,0	Существующий земельный участок, изменение

			объекты культурно-досуговой деятельности		условно разрешенного вида использования
20	61:28:0110101:5779	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка не выше пяти этажей	3503,0	Существующий земельный участок, изменение условно разрешенного вида использования
		Всего (зоны жилого назначения)		58 588,0	
Зоны общественно-делового назначения					
21	61:28:0110101:5758	4.4. Магазины 4.6 Общественное питание	-----	628,0	Существующий земельный участок, изменение основного вида разрешенного использования
22	61:28:0110101:5780	4.4. Магазины 4.6 Общественное питание 3.3 Бытовое обслуживание	-----	2599,0	Существующий земельный участок, изменение основного вида разрешенного использования
23	61:28:0110101:5781	4.4 Магазины	-----	1075,0	Существующий земельный участок, изменение основного вида разрешенного использования
24	61:28:0110101:5782	4.4 Магазины	-----	1631,0	Существующий земельный участок, изменение основного вида разрешенного использования
25	61:28:0110101:5783	4.6 Общественное питание	-----	1592,0	Существующий земельный участок, изменение основного вида разрешенного использования

26	61:28:0110101:5784	4.4 Магазины 4.9.1 Объекты дорожного сервиса	-----	1553,0	Существующий земельный участок, изменение основного вида разрешенного использова- ния
27	61:28:0110101:5785	Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели, и иные подобные объекты)	-----	1645,0	Существующий земельный участок
28	61:28:0110101:5786	Объекты бытового обслуживания	-----	2252,0	Существующий земельный участок
29	61:28:0110101:5787	4.1 Деловое управление 4.5 Банковская и страховая деятельность	-----	838,0	Существующий земельный участок, изменение основного вида разрешенного использова- ния
30	:ЗУ17	4.9.1 Объекты дорожного сервиса	-----	2093,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Земельного участка с кадастровыми номером 61:28:0110101: 5788
		Всего (зоны общественно- делового назначения)		15906,0	
Зона коммунальной инфраструктуры					
31	:ЗУ3	3.1 Коммунальное обслуживание	-----	47,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации

					из земельного участка с кадастровым номером 61:28:0110101: 1469
32	:3У4	3.1 Коммунальное обслуживание	-----	60,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации из земельного участка с кадастровым номером 61:28:0110101: 1469
33	:3У6	3.1 Коммунальное обслуживание	-----	36,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации из земельного участка с кадастровым номером 61:28:0110101: 1469
34	:3У7	3.1 Коммунальное обслуживание	-----	36,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации из земельного участка с кадастровым номером 61:28:0110101: 1469

35	:ЗУ8	3.1 Коммунальное обслуживание	-----	42,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации из земельного участка с кадастровым номером 61:28:0110101:1469
36	:ЗУ9	3.1 Коммунальное обслуживание	-----	25,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации из земельного участка с кадастровым номером 61:28:0110101:1469
37	:ЗУ10	3.1 Коммунальное обслуживание	-----	103,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации из земельного участка с кадастровым номером 61:28:0110101:5760
38	:ЗУ15	3.1 Коммунальное обслуживание	-----	362,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации путем раздела

					земельного участка с кадастровым номером 61:28:0110101:1469
		Всего (зоны коммунальной инфраструктуры)		711,0	
Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе предполагаемые к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд					
39	61:28:0110101:5759	Территория общего пользования	-----	1601,0	Существующий земельный участок
40	61:28:0110101:5761	Территория общего пользования	-----	495,0	Существующий земельный участок
41	:3У1	12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	-----	1420,0	Образован в соответствии со ст.11.3 ЗК РФ, состоит из земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:28:0110101, собственность на которые не разграничена
42	:3У2	12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	-----	1612,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из Кадастрового квартала с кадастровым номером 61:28:0110101:1469
44	:3У5	12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	-----	6127,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса

					Российской Федерации путем раздела земельного участка с кадастровым номером 61:28:0110101:1469
45	:ЗУ11	12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	-----	655,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации путем раздела земельного участка с кадастровым номером 61:28:0110101:5760
46	:ЗУ12	12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	-----	566,0	Образован в соответствии со ст.11.3 ЗК РФ, состоит из земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:28:0110101, собственность на которые не разграничена
47	:ЗУ13	12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	-----	3514,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации из Земельных участков с кадастровым номером 61:28:0110101:1469
48	:ЗУ14	12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2	-----	522,0	Образован в соответствии со статьями 11.4,

		Благоустройство территории			11.6 Земельного кодекса Российской Федерации из земельного участка с кадастровым номером 61:28:0110101:1469
49	:ЗУ16	12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	-----	6127,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации из земельного участка с кадастровым номером 61:28:0110101:1469
50	:ЗУ18	12.0.1 Улично-дорожная сеть	-----	159,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации из земельного участка с кадастровым номером 61:28:0110101:5788
51	:ЗУ19	12.0.1 Улично-дорожная сеть 12.0.2 Благоустройство территории	-----	13839,0	Образован в соответствии со статьями 11.4, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации из земельного

					участка с кадастровым номером 61:28:0110101:1469
		Всего (территории общего пользования)		36637,0	
		Всего		111842,0	

2.7 Обоснование предлагаемых к установлению линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов

Согласно Градостроительного кодекса РФ элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» к видам элементов планировочной структуры относятся; район; микрорайон; квартал; территория общего пользования за исключением улично-дорожной сети; территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд; территория транспортно-пересадочного узла; территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением улично-дорожной сети.

Согласно терминам и определениям, изложенным в Градостроительном кодексе РФ: красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории; территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Согласно терминам и определениям, изложенным в СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»: красные линии: линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Согласно Гражданского кодекса РФ ст. 274 сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Согласно Земельного кодекса РФ ст.23 сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 настоящего Кодекса.

Согласно главы V.3 ст.39.23 соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством, настоящим

					19-05-2022-ПМ.2	Лист
						46
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Кодексом, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях: размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка; проведение изыскательских работ; ведение работ, связанных с использованием недрами.

Согласно Земельного кодекса РФ ст.23 публичный сервитут может устанавливаться для: прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе; размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним; проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке; забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя; прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок; сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям; использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства). Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

Линии отступа от красных линий установлены в соответствии с требованиями МНГП и ПЗЗ Персиановского сельского поселения.

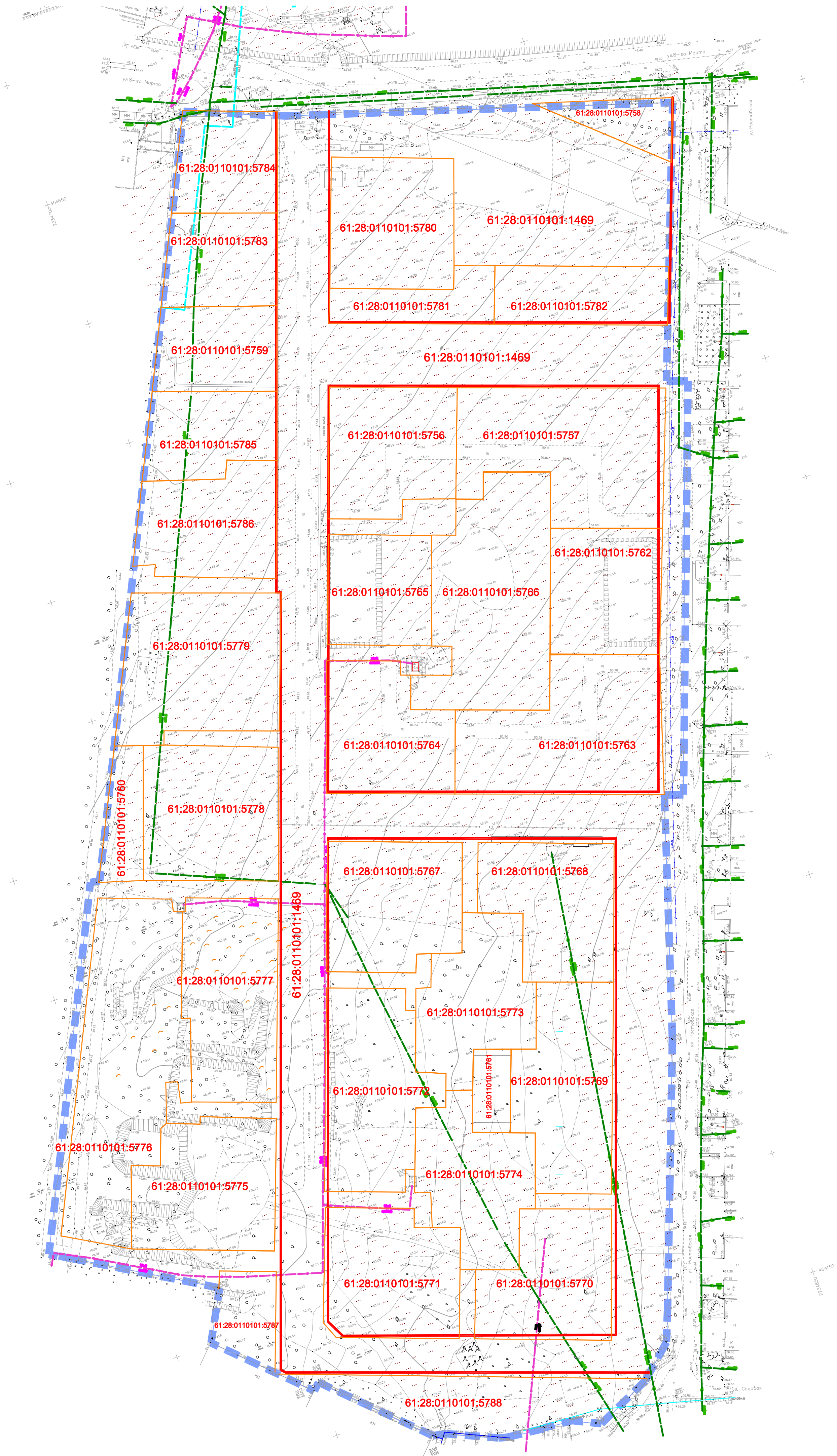
					19-05-2022-ПМ.2	Лист
						47
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

**3.РАЗДЕЛ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

					19-05-2022-ПМ.2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		48



Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства.
М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проекта планировки территории
- граница земельных участков, сведения о которых внесены в государственный реестр
- красные линии
- 61:28:0110101:1469 - кадастровый номер земельных участков, сведения о которых внесены в государственный реестр
- существующие линейные объекты (сети связи)
- существующие линейные объекты (подземный газопровод среднего давления)
- существующие линейные объекты (наземный газопровод низкого давления)
- существующие линейные объекты (сети электроснабжения - подземный кабель)
- существующие линейные объекты (сети электроснабжения - ЛЭП)
- существующие линейные объекты (хозяйственно-питьевой водопровод)

Экспликация земельных участков, сведения о которых внесены в государственный реестр недвижимости

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельных участков	Параметры объекта кап. строительства	Площадь земельного участка, кв.м.
61:28:0110101:5756	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	2519,0
61:28:0110101:5757	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	3894,0
61:28:0110101:5762	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	2210,0
61:28:0110101:5763	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	3742,0
61:28:0110101:5764	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	2335,0
61:28:0110101:5765	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	1830,0
61:28:0110101:5766	Жилая застройка: многоквартирные жилые дома 4-5 этажей	5-и этажные жилые дома	4131,0
61:28:0110101:5767	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	2682,0
61:28:0110101:5768	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	2494,0
61:28:0110101:5769	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	2890,0
61:28:0110101:5770	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	2411,0
61:28:0110101:5771	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	2667,0
61:28:0110101:5772	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	3015,0
61:28:0110101:5773	Жилая застройка: многоквартирные жилые дома 4-5 этажей	5-и этажные жилые дома	2377,0
61:28:0110101:5774	Жилая застройка: многоквартирные жилые дома 4-5 этажей	5-и этажные жилые дома	2363,0
61:28:0110101:5775	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	2799,0
61:28:0110101:5776	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	4849,0
61:28:0110101:5777	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	2977,0
61:28:0110101:5778	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	2900,0
61:28:0110101:5779	Малоэтажные многоквартирные дома, в том числе со встроенными нежилыми помещениями на 1-х этажах	5-и этажные жилые дома	3503,0
61:28:0110101:5780	Объекты торгового назначения и общественного питания	-----	2599,0
61:28:0110101:5781	Объекты торгового назначения и общественного питания	-----	1075,0
61:28:0110101:5782	Объекты торгового назначения и общественного питания	-----	1631,0
61:28:0110101:5783	Объекты торгового назначения и общественного питания	-----	1592,0
61:28:0110101:5784	Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты)	-----	1553,0
61:28:0110101:5785	Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели, и иные подобные объекты)	-----	1645,0
61:28:0110101:5786	Объекты бытового обслуживания	-----	2252,0
61:28:0110101:5787	Объекты административно-делового назначения	-----	838,0
61:28:0110101:5788	Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты)	-----	2252,0
61:28:0110101:5789	Индивидуальные жилые дома, личные подсобные хозяйства	-----	628,0
61:28:0110101:5790	Территория общего пользования	-----	1601,0
61:28:0110101:5791	Территория общего пользования	-----	758,0
61:28:0110101:5792	Территория общего пользования	-----	495,0
61:28:0110101:1469	Территория общего пользования	-----	32349,0

19-05-2022-ПМ.2					
Корректировка проекта планировки и межевания земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Октябрьский, п. Персиановский (кадастровый номер 61:28:0110101:1469)					
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата
Разраб.	Линник	Богмазюк			10.22
Проверил	Жабина				10.22
Норм.контр.	Кныш				10.22
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Стадия	Лист
				ППМ	1
					2
Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000				ООО "АрхиДон"	



Границы зон с особыми условиями использования территорий .
Границы территорий объектов культурного наследия .
М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница проекта планировки территории
- границы планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
- границы планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- красная линия
- граница сохраняемых земельных участков
- граница изменяемых земельных участков
- граница образуемых земельных участков
- линия отступа от красной линии в целях определения места допустимого размещения зданий , строений , сооружений
- 61:28:0110101:5766 -кадастровый номер сохраняемого земельного участка
- 61:28:0110101:5767 -кадастровый номер изменяемого земельного участка
- :3Y1 -условный номер образуемого земельного участка
- охранная зона объектов электросетевого хозяйства
- охранная зона подземного газопровода среднего давления
- приаэродромная территория аэродрома "Ростов Платов"
- граница проекта межевания территории

						19-05-2022-ПМ.2			
						Корректировка проекта планировки и межевания земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Октябрьский, п. Первомайский (кадастровый номер 61:28:0110101:1469)			
Изм.	Код.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
		Линник			10.22		ППМ	2	
Разраб.		Богомазюк			10.22				
Проверил		Жабина			10.22				
						Границы зон с особыми условиями использования территории. Границы территорий объектов культурного наследия. М 1:1000	ООО "АрхиДон"		
Норм.контр.		Кныш			10.22				