



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайск

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

e-mail: apbprojekt@yandex.ru

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

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в кадастровом квартале 61:46:0011501
в районе существующего земельного участка с кадастровым
номером 61:46:0011501:1
по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ш.Восточное, 15

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ





заказчик: Кожевникова Анна Фёдоровна

Раздел 2

103-2019-ПМ

2020

			3
Обозначение	Наименование	Примечание	
103-2019-ПМ-С	Состав проектной документации	4	
103-2019-ПМ	Схема территории межевания в кадастровом квартале 61:46:0011501 в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:1 по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ш.Восточное, 15 (М 1:500)	5	
103-2019-ПМ	Ситуационный план	6	
103-2019-ПМ	Фрагмент публичной кадастровой карты (https://pk5.rosreestr.ru)	7	
103-2019-ПМ	Ситуационный план (http://pk5.rosreestr.ru)	8	
103-2019-ПМ	Фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории (ПЗЗ г.Батайска). Статья 28 (ПЗЗ). Градостроительный регламент зоны застройки малозэтажными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж.2)	9 10-20	
Прилагаемые документы	1. Постановление Администрации города Батайска №2250 от 04.12.2019 г. 2. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (изменяемых земельных участках и земельных участках, расположенных в окружении). 3. Уведомление о внесении изменений в ЕГРН от 02.10.2020 №61-О-1-247/3103/2020-1797		

Взаминб. №		Подпись и дата												
Инв. № подл.								103-2019-ПМ-С				Содержание раздела 2		
		Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов				
		И.о. начальника ОП	Семеренко О.П.		08.2020									
		Разработал	Каланчина Д.Н.		03.2020									
		Проверил	Семеренко О.П.		03.2020									
													Муниципальное предприятие Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска	

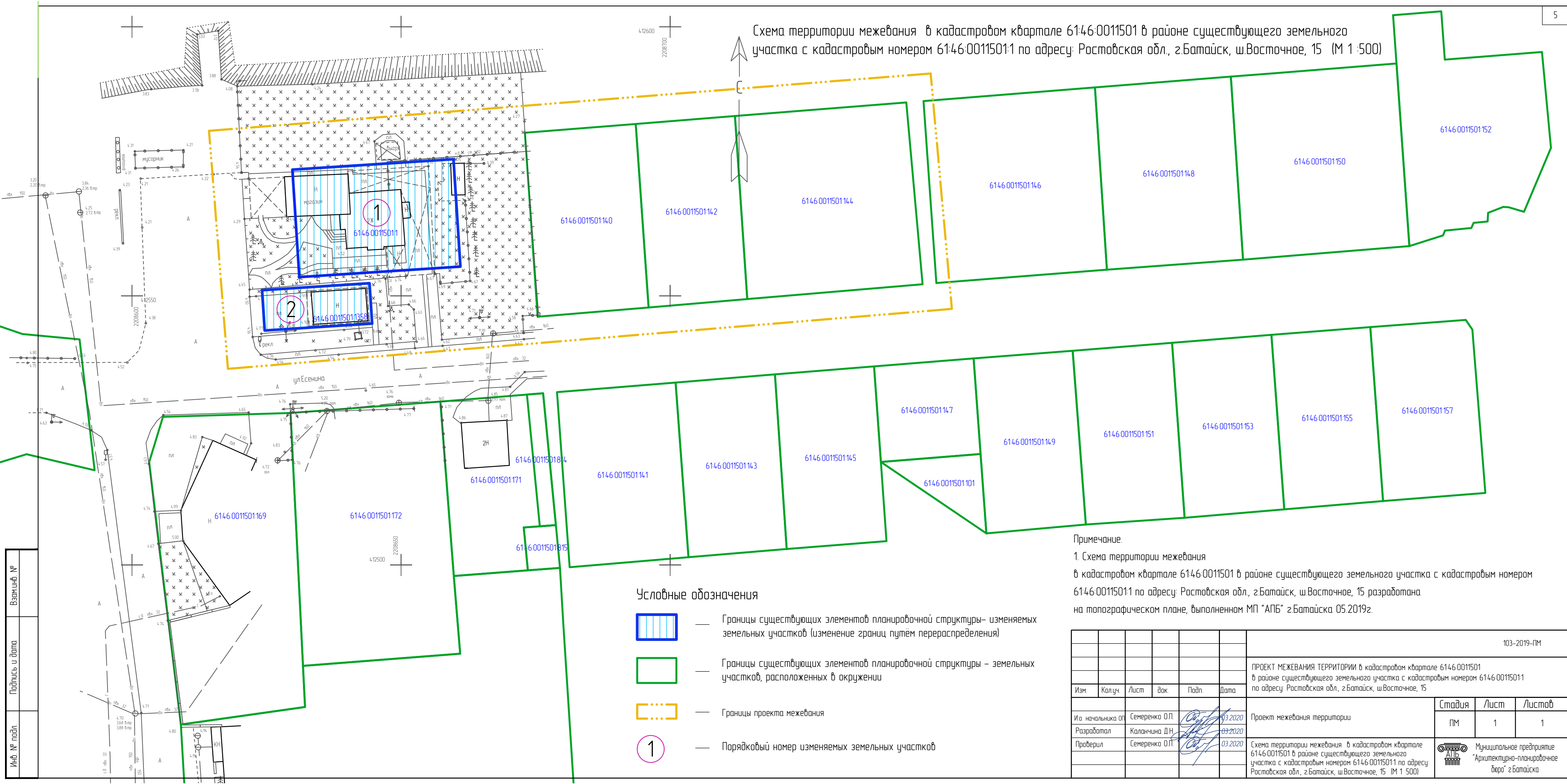
Взам.инв. №	

Подпись и дата

Инв. № подл.	
--------------	--



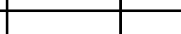



Схема территории межевания в кадастровом квартале 61:46:0011501 в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:1 по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ш.Восточное, 15 (М 1 :500)

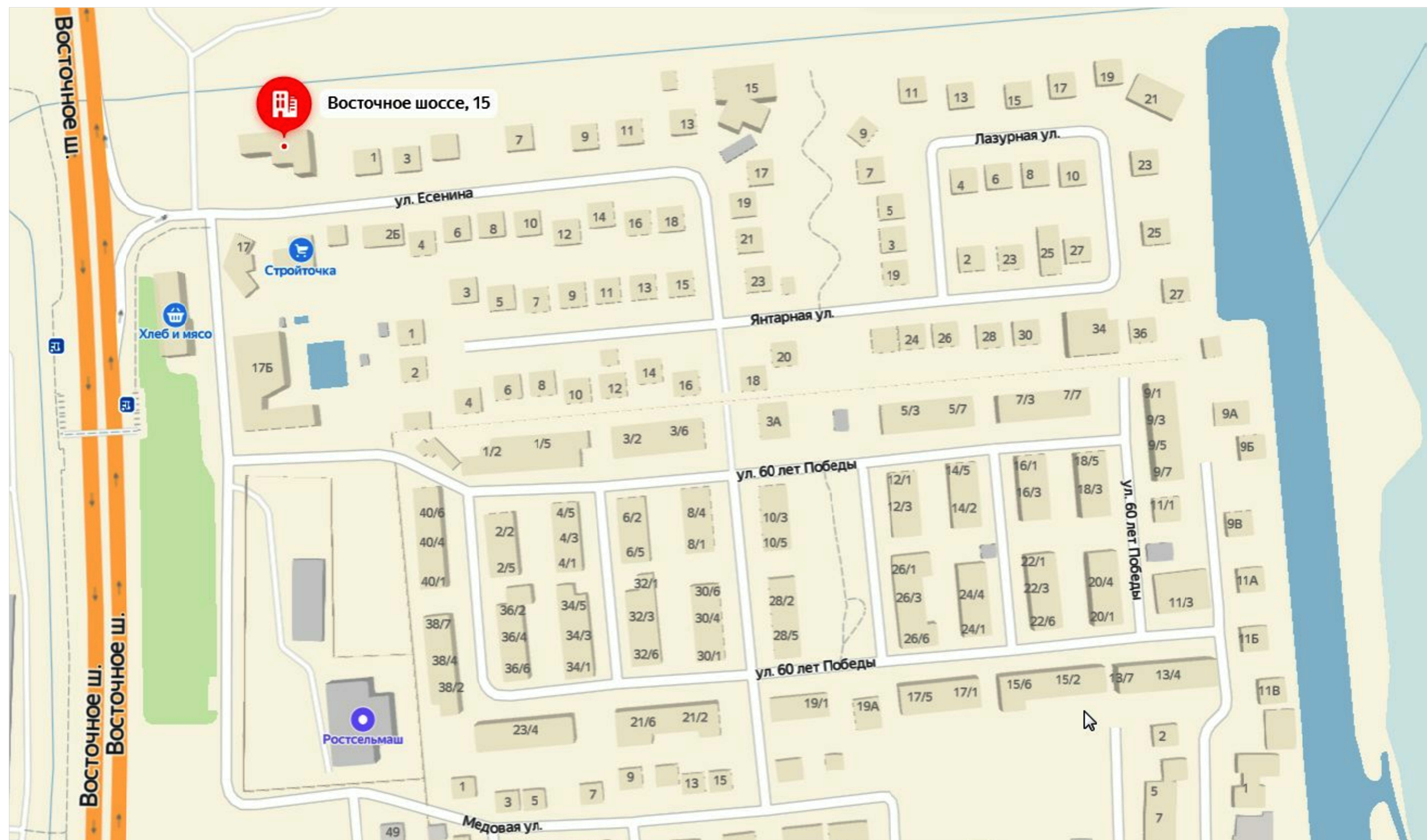


- Условные обозначения
- Границы существующих элементов планировочной структуры– изменяемых земельных участков (изменение границ путём перераспределения)
 - Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении
 - Границы проекта межевания
 - Порядковый номер изменяемых земельных участков

Примечание.
1. Схема территории межевания
в кадастровом квартале 61:46:0011501 в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:1 по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ш.Восточное, 15 разработана на топографическом плане, выполненном МП "АПБ" г.Батайска 05.2019г.

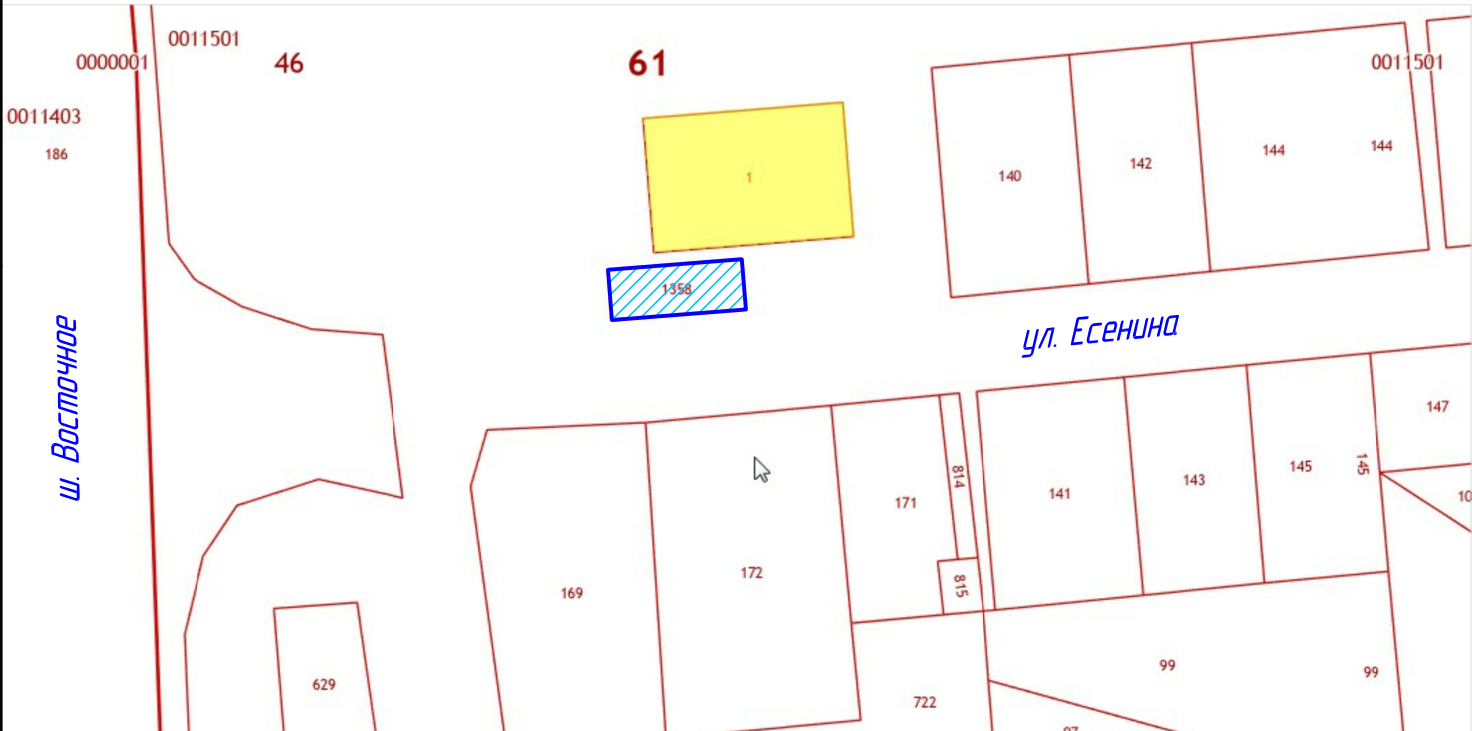
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам.инд. №

						103-2019-ПМ			
						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в кадастровом квартале 6146-0011501 в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 6146-0011501:1 по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ш.Восточное, 15			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
И.о. начальника ОП	Семеренко О.П.			03.2020	Проект межевания территории		ПМ	1	1
Разработал	Каланчина Д.Н.			03.2020					
Проверил	Семеренко О.П.			03.2020					
							Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		
						Схема территории межевания в кадастровом квартале 6146-0011501 в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 6146-0011501:1 по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ш.Восточное, 15 (М 1 :500)			



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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011501:1
Кадастровый квартал:	61:46:0011501
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Ростовская обл., г. Батайск, ш. Восточное, 15
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 423 794 руб.
Дата определения КС:	01.01.2014
Дата внесения сведений о КС:	29.12.2014
Дата утверждения КС:	28.12.2014
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	600 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
По документу:	Для индивидуального жилищного строительства; Магазины

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011501:1358
Кадастровый квартал:	61:46:0011501
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Есенина, 1А
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	923 997 руб.
Дата определения КС:	01.03.2018
Дата внесения сведений о КС:	02.03.2018
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	150 кв. м
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
по документу:	продовольственные магазины, непродовольственные магазины

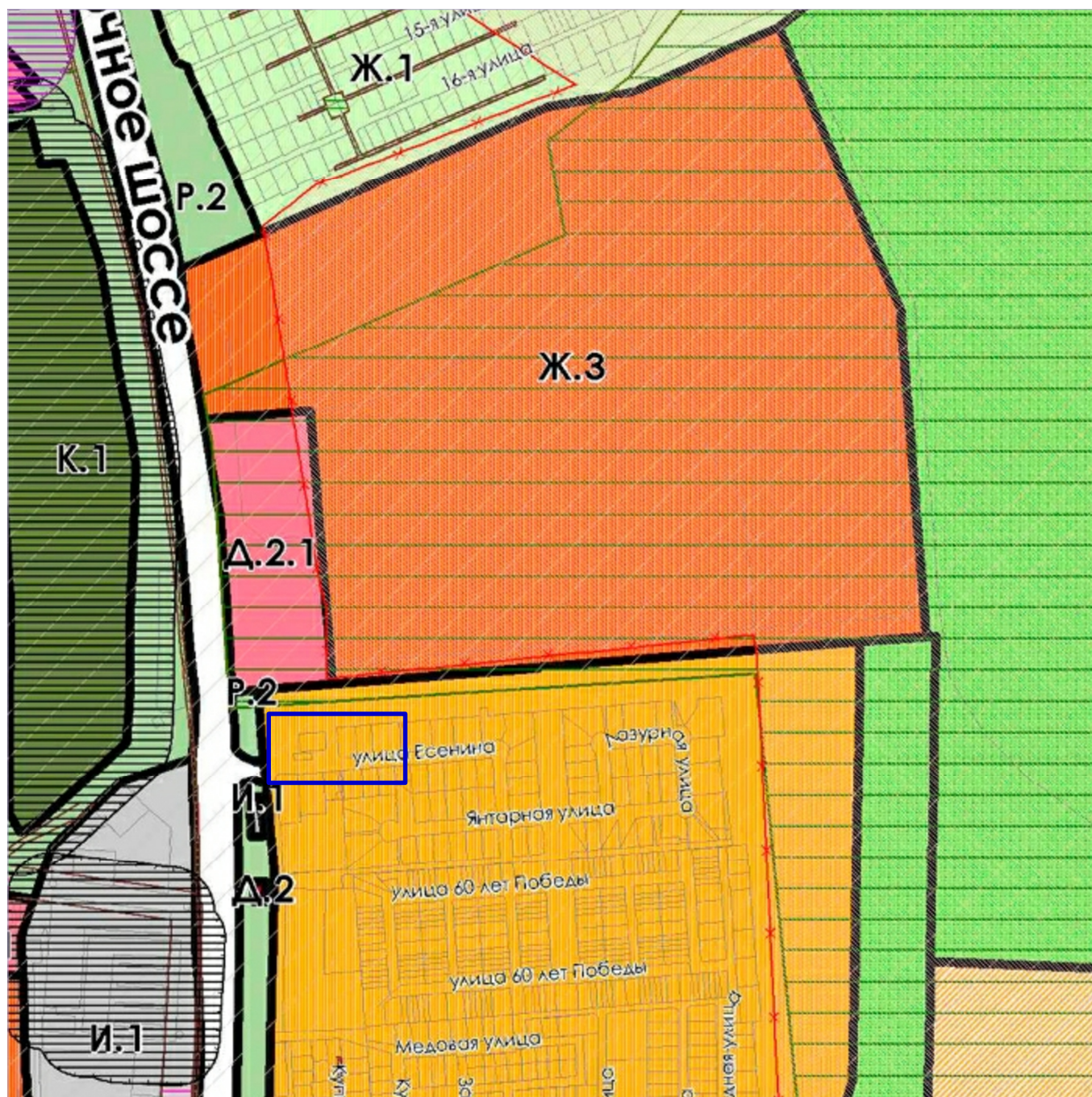
Инф. № подл.	Взам.инф. №	Подпись и дата

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата



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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

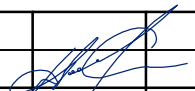


Примечание.

1. Территория межевания в кадастровом квартале 61:46:0011501 в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:1 по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ш.Восточное, 15 расположена в **зоне Ж2 – зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2).**

Зона Ж2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

2. Особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия на территории межевания в кадастровом квартале 61:46:0011501 в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:1 по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ш.Восточное, 15 отсутствуют.

Взам.инв. №	Примечание:				
Подпись и дата	<p>1. Территория межевания в кадастровом квартале 61:46:0011501 в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:1 по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ш.Восточное, 15 расположена в зоне Ж2 – зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).</p> <p>Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.</p> <p>2. Особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия на территории межевания в кадастровом квартале 61:46:0011501 в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:1 по адресу: Ростовская обл., г.Батайск, ш.Восточное, 15 отсутствуют.</p>				
Инв. № подл.					
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
					
103-2019-ПМ					Лист
					4

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименова ния видов использов ания	Значения предельных параметров
5	Минимальный процент застройки, %	4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	13.2	3
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.2	минимальный процент озеленения, %	13.2	60,0
		прочие	не подлежит установлению
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	1.5, 3.1.1, 3.9.1, 13.1, 13.2	2,0
		5.1.3	4,5

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

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

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

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

Статья 27. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

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

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

Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.2.1 Дома социального обслуживания	размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не установлены
3.2.2 Оказание социальной помощи населению	размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб	Не установлены

	(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	
3.2.4 Общежития	размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не установлены
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений,	Не установлены

	предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в	Не установлены

	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	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены
Условно разрешённые виды использования		
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха;
2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха

	участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	
2.7.1 Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены
3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены
3.2.3 Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не установлены
3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не установлены
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не установлены
3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного	Не установлены

	использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	
3.8 Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	Не установлены
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Не установлены
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.3 Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены

4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Не установлены
4.9.1.3. Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек	Магазины сопутствующей торговли
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса	Магазины сопутствующей торговли
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не установлены
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не установлены

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

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименов ания видов использо вания	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка	2.1, 2.3	1000 кв.м.*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка	2.1	400 кв.м.**
		2.3	200 кв.м. для каждого блока
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	3,5***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего	2.1	3,0 ****

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименов ания видов использо вания	Значения предельных параметров
	земельного участка, м.	зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.1.1, 2.3,	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	5,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений)	60,0
		3.5.1 (детские	50,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименов ания видов использо вания	Значения предельных параметров
		дошкольные учреждения)	
		3.4.1	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1	40,0
		4.4	30,0
		4.1, 4.7	40,0
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	2.1, 2.3	3
		2.1.1	4
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.2	минимальный процент озеленения	3.5.1 (кроме объектов дошкольного образования)	40,0
		5.1.3, 5.1.4	
		2.1, 2.3	25,0
		2.1.1	в соответствии с таблицей 2 статьи 24 настоящих Правил

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименов ания видов использо вания	Значения предельных параметров
		3.5.1 (объекты дошкольного образования)	50,0
		3.2.1	60,0
		3.2.4, 3.4.1, 3.5.2, 3.7, 3.7.1, 3.8.1, 4.7	15,0
		прочие	не подлежит установлению
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.7, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.3, 4.7, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.4, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

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

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

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

расположенных в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

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

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

5. Минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с Таблицей 1 статьи 23 настоящих Правил.

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

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

1. Зона Ж.3 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

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

Основные виды разрешённого использования		
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха