



Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

**Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории**

ООО «АТЭК»



**Внесение изменений в документацию по планировке  
территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по  
адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул.  
Армавирская, 204/1**

Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

**Заказчик:** ООО «ЭКЗА»

**Исполнитель:** ООО «АТЭК»

Директор \_\_\_\_\_ А.В. Порчелли

**Архитектурно-планировочное решение территории:**

Руководитель проекта \_\_\_\_\_ Е.А. Порчелли

Главный архитектор проектов \_\_\_\_\_ А.А. Черноусов

Руководитель архитектурной группы \_\_\_\_\_ С.А. Василевский

Архитектор \_\_\_\_\_ В. С. Рыбалко

Архитектор \_\_\_\_\_ М. А. Шепель

**Инженерное обеспечение и инженерная подготовка территории:**

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ Н.В. Монастырев

**Межевание территории:**

Руководитель архитектурной группы \_\_\_\_\_ С.А. Василевский

## Перечень материалов

Документация по планировке территории

Внесение изменений в документацию по планировке территории жилого микрорайона “Мечта”, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1

№	Наименование документа	Масштаб
<b>Документация по планировке территории</b>		
<b>Том I. Основная часть проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры; Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.	—
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:2 000
2	Схема границ планируемых элементов планировочной структуры.	1:2 000
<b>Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		

№	Наименование документа	Масштаб
1	<p>Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;</p> <p>Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;</p> <p>Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов;</p> <p>Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;</p> <p>Перечень мероприятий по охране окружающей среды;</p> <p>Обоснование очередности планируемого развития территории.</p>	—
<b>Графическая часть</b>		
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:5 000
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:2 000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия.	1:2 000
4	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:2 000
5	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:2 000
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:2 000
7	Схема социального обслуживания населения.	1:2 000
<b>Том III. Схема межевания территории.</b>		
<b>Том IV. Исходные данные для проектирования</b>		



## Сокращения

**ГрК РФ** — Градостроительный кодекс Российской Федерации.

**ГП** — Генеральный план Ейского городского поселения Ейского района, в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 26.11.2021г. №32/4 «Об утверждении проекта "Внесения изменений в Генеральный план развития города Ейск"».

**РФ** — Российская Федерация.

**СП** — Свод правил.

**СНиП** — Строительные нормы и правила.

**ПЗЗ** — Правила землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Ейского городского поселения Ейского района от 29.01.2013г. №52/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района», в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 10.08.2023г. №56/1.

**ОО** — Общеобразовательная организация.

**ДОО** — Дошкольная образовательная организация.

**МНГП** — Местные нормативы градостроительного проектирования Ейского городского поселения Ейского района, утвержденные постановлением администрации Ейского городского поселения от 09.03.2016 г. №215 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения нормативов градостроительного проектирования Ейского городского поселения Ейского района», в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 12.10.2022г. №43/2 (в части не противоречащей РНГП).

**РНГП** — Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края от 16.04.2015г. №78, в редакции от 26.02.2024г. №23.

## Содержание

<b>Перечень материалов</b>	<b>3</b>
<b>Сокращения</b>	<b>5</b>
<b>Содержание</b>	<b>6</b>
<b>1. Раздел. Положения о характеристиках планируемого развития территории в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.</b>	<b>8</b>
Общие положения:	8
Цели подготовки внесения изменений в проект планировке территории:	9
1.1 Перечень установленных градостроительных регламентов	11
1.1.1 Градостроительный регламент территориальной зоны О-1. Многофункциональная общественно-деловая зона	11
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:	11
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:	23
Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:	28
1.1.2 Градостроительный регламент территориальной зоны О-2. Зона специализированной общественной застройки	28
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:	29
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:	35
Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:	39
1.1.3 Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	39
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:	39

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:	45
Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:	51
1.1.4 Градостроительный регламент территориальной зоны Т. Зона транспортной инфраструктуры	51
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:	52
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:	59
Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:	60
1.1.5 В границах рассматриваемой территории документация по планировке территории утверждена:	61
1.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	61
Параметры планируемого развития территории:	61
Показатели численности населения:	62
Показатели плотности застройки:	63
Параметры застройки территории:	64
Параметры застройки жилой зоны:	65
Схема функционального зонирования территории:	67
1.3 Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	67
1.4 Положения о характеристиках объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры)	70
Характеристика объектов транспортной инфраструктуры:	70
Характеристика объектов социальной инфраструктуры:	73
Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры:	74
Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения:	75
<b>2. Раздел. Положения об очередности планируемого развития территории</b>	<b>76</b>

**1. Раздел. Положения о характеристиках планируемого развития территории в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

**Общие положения:**

В соответствии со *ст. 41 Градостроительного кодекса РФ* (далее – ГрК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется *ст. 46 ГК РФ* и решением Совета Ейского городского поселения Ейского района от 29.01.2013г. №52/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ейского городского поселения Ейского района», в редакции решения Совета Ейского городского поселения Ейского района от 10.08.2023г. №56/1.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с договором №24017 от 26.10.2024 о внесении изменений в проект планировки территории жилого микрорайона «Мечта», расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1.

Согласно постановления правительства РФ от 2 апреля 2022 года N 575, в целях подготовки документации по планировке территории и внесения изменений в такую документацию принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории (если принятие такого решения предусмотрено соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления) не требуется.

Документация по планировке территории выполняется в соответствии с требованиями нормативно-правовой документации, в том числе местных и региональных нормативов градостроительного проектирования, действующих на момент подписания договора №24017 от 26.10.2024г.

### **Цели подготовки внесения изменений в проект планировке территории:**

- Корректировка ранее утвержденных технико-экономических показателей и приведение параметров ранее утвержденной инфраструктуры в соответствие с действующими на момент корректировки нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, в той части, где это не затрагивает интересы уже проживающих на территории собственников ранее возведенных жилых домов.
- Обеспечение устойчивого развития территорий в соответствии с документами территориального планирования и нормативами градостроительного проектирования, а также выделение участков под социальные объекты (детский сад, школа, физкультурно-оздоровительный комплекс)
- Установление границ зон, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, выделение красных линий кварталов, в соответствии с документами территориального планирования.
- Организация улично-дорожной сети.
- Установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.
- Установление границ зон планируемого размещения объектов регионального значения, объектов местного значения.
- Корректировка ранее утвержденных в установленном порядке характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории и характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.
- Уточнение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элементов планировочной структуры.
- Установление границ земельных участков в границах элементов планировочной структуры, в том числе: земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства; границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов регионального, местного значения; границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов капитального строительства; границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, и целей, не связанных со строительством; границ земельных участков в пределах территорий общего пользования, иных земельных участков, не предназначенных для строительства.

Ранее сформированная в рамках корректировки документация по планировке территории будет состоять из нескольких кварталов, в составе которых располагаются 4-х этажные жилые дома, обеспеченные приватной придомовой территорией, включающей подходы и подъезды к входным группам зданий, территории зеленых насаждений с площадками отдыха взрослого населения и детскими игровыми площадками.



Согласно СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» п.3.1.7:

*Жилой микрорайон* — элемент планировочной структуры городского и сельского поселения, на территории которого размещается преимущественно жилая застройка, в границах которого обеспечивается обслуживание населения объектами повседневного и периодического спроса, включая общественные пространства и озелененные территории, состав, вместимость и размещение которых рассчитаны на жителей микрорайона.

Согласно *Примечанию 1 к п.3.1.7* в городах с численностью населения более 20 тыс. чел. жилой микрорайон занимает, как правило, территорию нескольких кварталов, не расчленяется магистралями городского и районного значения. Площадь территории жилого микрорайона от 10 до 60 га.

Проектом предусмотрено формирование элемента планировочной структуры – жилой микрорайон, площадью 11,30 га, что полностью соответствует заявленным нормативным параметрам. В данный микрорайон входят три формируемых квартала малоэтажной жилой застройки с объектами по обслуживанию населения и квартал с объектами спортивного назначения.

Жилой микрорайон размещается в составе жилой территории и является основным элементом планировочной структуры городского поселения. В рамках микрорайона предусмотрено выделение кварталов жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры.

Согласно п. 5.3 СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» границами жилого микрорайона являются красные линии, а также утвержденные границы территорий иного функционального назначения, естественные рубежи в случае примыкания к ним. Границы жилого микрорайона устанавливаются данным проектом планировки территории.

В Томе II «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» на листе-5 «Варианты архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории», представлено объемно-пространственное решение застройки.

В рамках микрорайона предусмотрено формирование земельные участки жилой застройки для кварталов жилых домов и объектов социального и общественного назначения.

Квартал – элемент планировочной структуры территории жилого микрорайона, ограниченный красными линиями полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, озелененных территорий общего пользования, предназначенный для размещения объединенных внутриквартальными проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала.

Документация по планировке территории была рассмотрена на совещании по рассмотрению документации по планировке территорий, комплексного развития по инициативе правообладателей муниципального образования Краснодарского края от 18.12.2024, и получила одобрение, что отображено в протоколе №21 от 27.12.2024 г.

## 1.1 Перечень установленных градостроительных регламентов

Проект выполнен на основе генерального плана и правил землепользования и застройки МО Ейское городское поселение (далее ГП и ПЗЗ) фрагменты схем и выкопировки представлены в *Томе IV «Исходные данные для проектирования»*.

В соответствии с выкопировкой из карты градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории, рассматриваемый земельный участок расположены в следующих зонах:

- О-1. Многофункциональная общественно-деловая зона.
- О-2. Зона специализированной общественной застройки
- Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
- Т. Зона транспортной инфраструктуры

### 1.1.1 Градостроительный регламент территориальной зоны О-1.

#### Многофункциональная общественно-деловая зона

Многофункциональная общественно-деловая зона выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов местного значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования.

Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в настоящих правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

*Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Коммунальное обслуживание 3.1	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	1	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
							застройки.
Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	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)	1	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	100	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание услуг связи 3.2.3	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	50	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Стационарное медицинское обслуживание 3.4.2	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	1000	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	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)	100	50000	не подлежат установлению	Максимальная этажность для дошкольных учреждений - 2 этажа для школ и начального профессионального образования - 4 этажа прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки	застройки участка – 50% озеленение 30-50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка - 10 метров. Отступ может быть сокращен по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	1000	50000	не подлежат установлению	по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки	застройки участка – 50% озеленение 30-50%	По заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки
Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Парки культуры и отдыха 3.6.2	Размещение парков культуры и отдыха	1000	500000	не подлежат установлению	1/5	Зеленые насаждения не менее 70%, аллеи, пешеходные дорожки, велослужбы – не более 10%, площадки – не более 12%. Сооружения – не более 8 %.	Минимальный отступ от красной линии и (или) от границ земельного участка до объекта капитального строительства — 5,0 м. Минимальная площадь для размещения временных некапитальных объектов торговли и услуг от 1,0 кв.м. Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам.



Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
							Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).
Осуществление религиозных обрядов 3.7.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)	300	2800	не подлежат установлению	4/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Религиозное управление и образование 3.7.2	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	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Государственное управление 3.8.1	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	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Обеспечение научной деятельности 3.9	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1	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)	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 3 метра.
Проведение научных исследований 3.9.2	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Проведение научных испытаний 3.9.3	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	200	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Приюты для животных 3.10.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	300	10000	не подлежат установлению	2/7	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Деловое управление 4.1	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)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	5000	50000	не подлежат установлению	3/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Рынки 4.3	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	100	15000	не подлежат установлению	3/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	300	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Банковская и страховая деятельность 4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Общественное питание 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе,	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер min/max			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
	столовые, закусочные, бары)						В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Блокировка зданий, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Развлечение 4.8	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4000	50000	не подлежат установлению	5/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Развлекательные мероприятия 4.8.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4000	50000	не подлежат установлению	5/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.



Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
Стоянка транспортных средств 4.9.2	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	500	5000	не подлежат установлению			В соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
Выставочно-ярмарочная деятельность 4.10	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	5000	50000	не подлежат установлению	3/12	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий 5.1.1	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5000	50000	не подлежат установлению	3/25	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5000	50000	не подлежат установлению	3/25	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Площадки для занятий спортом 5.1.3	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	100	10000	не подлежат установлению			В соответствии с проектной документацией. От окон жилых домов и общественных зданий - на расстоянии 10 - 40 метров в зависимости от шумовых характеристик.
Оборудованные площадки для занятий спортом 5.1.4	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	100	10000	не подлежат установлению			В соответствии с проектной документацией. От окон жилых домов и общественных зданий - на расстоянии 10 - 40 метров в зависимости от шумовых характеристик.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
Туристическое обслуживание 5.2.1	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	100	100000	не подлежат установлению	5/20	для туристических гостиниц 60%; для пансионатов – 30%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	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	300	10000	не подлежат установлению	5/15	По проекту	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний 8.4	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	По проекту		не подлежат установлению	5/15	По проекту	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Санаторная деятельность 9.2.1	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	5000	100000	не подлежат установлению	5/максимальная высота зданий 30 м, в соответствии с заданием на проектирование для территорий расположенных на расстоянии не менее 500 метров от моря	40 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров с учетом соблюдения технических регламентов

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
Историко-культурная деятельность 9.3	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	не подлежат установлению					
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	не подлежат установлению					
Улично-дорожная сеть 12.0.1	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	не подлежат установлению					

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
Благоустройство территории 12.0.2	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	не подлежат установлению					

*Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	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	1000	15000	минимальная ширина земельных участков в вдоль фронта улицы (проезд) – 12 м;	4 этажа (включая мансардные)/ 20 м; для вспомогательных строений – до 2-х этажей; для гаражей – 1 этаж; для вспомогательных строений – не более 7 м., для гаражей – не более 6 м.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома — 5,0 м; для вспомогательных строений от границ участка –1,0 м. Бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между зданиями высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. Минимальный процент озеленения – 15% Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв.м площади квартир. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Блокированная жилая застройка 2.3	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	800 кв.м., но при разделение под отделенные блоки - секции и завершающие строения минимальная площадь составляет	2500	Не менее 6 метров для 1 блока по Сторона , примыкающей к территории общего пользования	3/20 для вспомогательных строений –2; для гаражей – 1 этаж.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома – 5,0 м. Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома – 3,0 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м. для вспомогательных строений – 1,0 м. Количество блоков – не более 10. Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Среднеэтажная жилая застройка 2.5	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	2000	500000	не подлежат установлению	8/24	40 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома – 5,0 м. Расстояния между домами принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Минимальный процент озеленения – 15% Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а также коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	3000	1000000	не подлежат установлению	12/36* * - не выше 9-ти этажей при комплексном развитии территории. Для вспомогательных строений – до 2 этажей, для гаражей – до 1.	30 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до многоэтажного жилого дома – 5,0 м. Минимальный отступ от границ земельных для вспомогательных строений – 1,0 м. Расстояния между домами внутри квартала принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а также коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. Минимальный процент озеленения – 15% Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря.
Хранение автотранспорта 2.7.1	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 видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1



Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельностоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1
Служебные гаражи 4.9	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	150	7500	не подлежат установлению	1/5	80 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Объекты дорожного сервиса 4.9.1	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	150	10000	не подлежат установлению	3/18	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 10 метров.
Заправка транспортных средств 4.9.1.1	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	150	7500	не подлежат установлению	2/15	60 %	Минимальный отступ от красной линии и (или) от границы земельного участка до объектов капитального строительства — 10,0 м. На территории жилой застройки допускается размещать только предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более 50,0 м
Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	150	10000	не подлежат установлению	3/15	40 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Автомобильные мойки 4.9.1.3	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	150	7500	не подлежат установлению	2/15	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Ремонт автомобилей 4.9.1.4	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	150	7500	не подлежат установлению	2/15	70 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Склад 6.9	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	В соответствии с проектной документацией		не подлежат установлению	2/15	70 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Складские площадки 6.9.1	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	1000	5000	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

*Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:*

- Не подлежат установлению.

### 1.1.2 Градостроительный регламент территориальной зоны О-2. Зона специализированной общественной застройки

Зона специализированной общественной застройки (О2) выделена для создания правовых условий формирования специализированных объектов местного значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования.

*Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Хранение автотранспорта 2.7.1	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 видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1
Коммунальное обслуживание 3.1	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	1	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	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)	1	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	100	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
Дома социального обслуживания 3.2.1	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	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание социальной помощи населению 3.2.2	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	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание услуг связи 3.2.3	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	50	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Общежития 3.2.4	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	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Амбулаторно - поликлиническое обслуживание 3.4.1	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)	100	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Стационарное медицинское обслуживание 3.4.2	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	1000	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	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)	100	50000	не подлежат установлению	Максимальная этажность для дошкольных учреждений - 2 этажа для школ и начального профессионального образования - 4 этажа прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки	застройки участка – 50% - озеленение 30-50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка - 10 метров. Отступ может быть сокращен по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.
Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся (физической культурой и спортом	1000	50000	не подлежат установлению	по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки	застройки участка – 50% - озеленение 30-50%	По заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
Осуществление религиозных обрядов 3.7.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	300	2800	не подлежат установлению	4/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Религиозное управление и образование 3.7.2	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	300	2800	не подлежат установлению	3/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Государственное управление 3.8.1	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	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Обеспечение научной деятельности 3.9	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1	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)	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.



Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
Проведение научных исследований 3.9.2	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Проведение научных испытаний 3.9.3	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	200	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Деловое управление 4.1	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)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Банковская и страховая деятельность 4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	не подлежат установлению					

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
Улично-дорожная сеть 12.0.1	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	не подлежат установлению					
Благоустройство территории 12.0.2	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	не подлежат установлению					

*Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	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	1000	15000	минимальная ширина земельных участков в вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;	4 этажа (включая мансардный) / 20 м; для вспомогательных строений – до 2-х этажей; для гаражей – 1 этаж; для вспомогательных строений – не более 7 м., для гаражей – не более 6 м.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома — 5,0 м; для вспомогательных строений от границ участка –1,0 м. Бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между зданиями высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. Минимальный процент озеленения – 15%. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Блокированная жилая застройка 2.3	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	800,0 кв.м., но при разделении под отдельные блок - секции и завершающие строения минимальная площадь составляет - 200,0	2500	Не менее 6 метров для 1 блока по стороне, примыкающей к территории общего пользования	3/20 для вспомогательных строений –2; для гаражей – 1 этаж.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома – 5,0 м. Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома – 3,0 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м. для вспомогательных строений – 1,0 м. Количество блоков – не более 10 Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Среднеэтажная жилая застройка 2.5	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	2000	500000	не подлежат установлению	8/24	40 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома – 5,0 м. Расстояния между домами принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Минимальный процент озеленения – 15% Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	3000	1000000	не подлежат установлению	12/36* * - не выше 9-ти этажей при комплексном развитии территории. Для вспомогательных строений – до 2 этажей, для гаражей – до 1.	30 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до многоэтажного жилого дома – 5,0 м. Минимальный отступ от границ земельных для вспомогательных строений – 1,0 м. Расстояния между домами внутри квартала принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. Минимальный процент озеленения – 15% Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря.
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	300	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Общественное питание 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границы земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Блокировка зданий, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Туристическое обслуживание 5.2.1	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	для туристических гостиниц – 50 % для пансионата – 30 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

*Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:*

- Не подлежат установлению.

### **1.1.3 Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)**

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж2) выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с размещением многоквартирных домов до 4-х этажей, с широким спектром услуг местного значения.

*Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	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 встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	1000	15000	минимальная ширина земельных участков в вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;	4 этажа (включая мансардный) / 20 м; для вспомогательных строений – до 2-х этажей; для гаражей – 1 этаж; для вспомогательных строений – не более 7 м., для гаражей – не более 6 м	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома — 5,0 м; для вспомогательных строений от границ участка – 1,0 м. Бытовые разрывы между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между зданиями высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. Минимальный процент озеленения – 15% Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Блокированная жилая застройка 2.3	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	800,0 кв.м., но при разделении под отдельные блоки - секции и завершающие строения минимальная площадь составляет – 200,0 кв.м	2500	Не менее 6 метров для 1 блока по стороне, примыкающей к территории общего пользования	3/20 для вспомогательных строений – 2; для гаражей – 1 этаж	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома – 5,0 м. Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома – 3,0 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м. для вспомогательных строений – 1,0 м. Количество блоков – не более 10 Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.



Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры	
		Площадь (кв. м.)					Размер
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	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	1	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	100	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Дома социального обслуживания 3.2.1	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	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Оказание социальной помощи населению 3.2.2	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	125	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Оказание услуг связи 3.2.3	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	50	10000	не подлежат установлению	2/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Амбулаторно - поликлиническое обслуживание 3.4.1	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)	50	50000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	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)	100	50000	не подлежат установлению	Максимальная этажность для дошкольных учреждений - 2 этажа для школ и начального профессионального образования - 4 этажа прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки	застройки участка – 50 % озеленение 30-50%	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 10 метров. Отступ может быть сокращен по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.
Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Деловое управление 4.1	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)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Общественное питание 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max	min/max			
1	2	3	4	5	6	7	8
Площадки для занятий спортом 5.1.3	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	100	10000	не подлежат установлению			В соответствии с проектной документацией. От окон жилых домов и общественных зданий - на расстоянии 10 - 40 метров в зависимости от шумовых характеристик.
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	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	300	10000	не подлежат установлению	5/15	По проекту	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Историко-культурная деятельность 9.3	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	не подлежат установлению					
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	не подлежат установлению					

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Улично-дорожная сеть12.0.1	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосипедных дорожек и объектов велосипедной 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	не подлежат установлению					
Благоустройство территории 12.0.2	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	не подлежат установлению					

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Для индивидуального жилищного строительства 2.1	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 гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	300* *При образованиях новых земельных участков - не менее 400 кв.м, метро в.	1000	12/50 (ширина земельных участков в вдоль фронта улицы (проезда))	3 этажа (надземных)/ 20,0 м. Для вспомогательных строений – 2 этажа высотой не более 7 м., для гаражей – 1 этаж высотой не более 6 м.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц до объектов капитального строительства — 5,0 м Минимальный отступ от красной линии проездов до объектов капитального строительства — 3,0 м. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства основного строения минимальный отступ от границы земельного участка должен быть не менее: 1,0 м - для одноэтажного жилого дома; 1,5 м - для двухэтажного жилого дома; 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5,0 м; Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома — 3,0 м; до бань, автостоянок, навесов, сараев, гаражей, беседок, летних кухонь, хозяйственных блоков - 1,0 м. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на смежных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Для индивидуальных жилых домов указанное расстояние — 6,0 м. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) 2.2*	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	500	2500	12/50 (ширина земельных участков в вдоль фронта улицы (проезда))	3 этажа (надземных)/ 20,0 м. Для вспомогательных строений– 2 этажа высотой не более 7 м., для гаражей – 1 этаж высотой не более 6 м.	60 %	Минимальный отступ от красной линии улиц до жилого дома — 5,0 м. Минимальный отступ от красной линии проездов до жилого дома — 3,0 м. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований. Минимальное расстояние от границы земельного участка: до жилого дома — 3,0 м; до постройки для содержания скота и птицы — 4,0 м; до бань, автостоянок и прочих объектов капитального строительства — 1,0 м. до стволов высокорослых деревьев — 4,0 м; до стволов среднерослых деревьев — 2,0 м;



Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Среднеэтажная жилая застройка 2.5	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	2000	500000	не подлежат установлению	8/24	40 %	Минимальный отступ от красной линии улиц или границ участка до жилого дома – 5,0 м. Расстояния между домами принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции. Минимальный процент озеленения – 15% Строительство и реконструкция жилых домов не допускается если объекты не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а так же коммунальными и энергетическими ресурсами. Наземные стоянки и парковки не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов и тротуаров. При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв. м площади квартир. При проектировании многоквартирных жилых домов не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет спортивных зон учебных заведений. Ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Азовского моря

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Хранение автотранспорта 2.7.1	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 видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1
Общежития 3.2.4	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	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Осуществление религиозных обрядов 3.7.1	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)	300	2800	не подлежат установлению	4/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Религиозное управление и образование 3.7.2	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	300	2800	не подлежат установлению	3/30	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	200	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Магазины 4.4	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	300	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.
Банковская и страховая деятельность 4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	1000	10000	не подлежат установлению	5/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц	1000	10000	не подлежат установлению	5/20	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. В существующей застройке отступ от красных линий, от границы земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимать в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Блокировка зданий, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается по взаимному согласию домовладельцев при реконструкции и новом строительстве с учетом противопожарных требований.
Туристическое обслуживание 5.2.1	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	1000	100000	не подлежат установлению	для туристических гостиниц –60 %; для пансионатов –30%	50 %	Здания, строения, сооружения должны отстоять от границы земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования (улицы), не менее чем на 5,0 м, проездов - не менее чем на 3,0 м. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

\*Приведенный вид разрешенного использования не применяется в границах населенного пункта «город Ейск».

*Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:*

- Не подлежат установлению.

#### 1.1.4 Градостроительный регламент территориальной зоны Т. Зона транспортной инфраструктуры

Зона транспортной инфраструктуры (Т) предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры.

*Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Хранение автотранспорта 2.7.1	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 видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1
Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	24	10000	не подлежат установлению	1/5	80 %	1
Коммунальное обслуживание 3.1	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	10	10000	не подлежат установлению	3/18	50 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП. В существующей застройке отступ от красных линий, от границ земельного участка, примыкающей к улице (переулку, проезду) может быть сокращен с учетом линии застройки.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1	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)	1000	40000	не подлежат установлению	3/15	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 3 метра. Минимальный отступ от границы земельного участка до объектов инженерной сети - 0,6 м, а также в соответствии с нормами СП.
Служебные гаражи 4.9	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	150	7500	не подлежат установлению	1/5	80 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Объекты дорожного сервиса 4.9.1	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	150	10000	не подлежат установлению	3/18	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 10 метров.

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Заправка транспортных средств 4.9.1.1	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	150	7500	не подлежат установлению	2/15	60 %	Минимальный отступ от красной линии и (или) от границы земельного участка до объектов капитального строительства —10,0 м. На территории жилой застройки допускается размещать только предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более 50,0 м
Обеспечение дорожного отдыха 4.9.1.2	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	150	10000	не подлежат установлению	3/18	40 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Автомобильные мойки 4.9.1.3	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	150	7500	не подлежат установлению	2/15	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Ремонт автомобилей 4.9.1.4	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	150	7500	не подлежат установлению	2/15	60 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров. На территории жилой застройки допускается размещать только предприятия автосервиса с санитарно-защитной зоной не более 50,0 м
Стоянка транспортных средств 4.9.2	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	150	250	не подлежат установлению			
Причалы для маломерных судов 5.4	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	150	250	По проекту			



Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер min/max			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Складские площадки 6.9.1	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	1000	5000	не подлежат установлению			Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Железнодорожный транспорт 7.1	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2	5000	250000	не подлежат установлению	3/15	70 %	Минимальный отступ зданий, сооружений от красной линии улиц или границ участка - 5 м или на основании утвержденной документации по планировке территории. Размер санитарно-защитной зоны: 1000 м - для предприятий I класса опасности; 500 м - для предприятий II класса опасности; 300 м - для предприятий III класса опасности.
Автомобильный транспорт 7.2	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	500	7500	не подлежат установлению	2/15 высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией	70 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка -5 метров или на основании утвержденной документации по планировке территории для размещения промышленного предприятия
		*для автомобильных дорог не подлежат установлению					

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Водный транспорт 7.3	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	5000	250000	не подлежат установлению	3/15	70 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка -5 метров или на основании утвержденной документации по планировке территории для размещения промышленного предприятия
Трубопроводный транспорт 7.5	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	не подлежат установлению					
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	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	300	10000	не подлежат установлению	5/15	По проекту	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка -5 метров

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Min отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Историко-культурная деятельность 9.3	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	не подлежат установлению					
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	не подлежат установлению					
Улично-дорожная сеть 12.0.1	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосипедных дорожек 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	не подлежат установлению					

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Благоустройство территории 12.0.2	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	не подлежат установлению					

*Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

Наименование и код ВРИ	Описание ВРИ	Предельные размеры земельных участков			Предельное количество этажей. Предельная высота. (эт./м.)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Мин отступы от границ земельного участка (м.), Иные предельные параметры
		Площадь (кв. м.)		Размер			
		min	max				
1	2	3	4	5	6	7	8
Деловое управление 4.1	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)	300	10000	не подлежат установлению	5/18	80 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Магазины 4.4	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	300	10000	не подлежат установлению	3/18	80 %	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	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	300	10000	не подлежат установлению	5/15	По проекту	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка 5 метров.

*Вспомогательные виды земельных участков и объектов капитального строительства:*

- Не подлежат установлению.

### **1.1.5 В границах рассматриваемой территории документация по планировке территории утверждена:**

Постановлением Администрации Ейского городского поселения Ейского района «Об утверждении проекта планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, улица Армавирская, 204/1», в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684» №52 от 29 января 2020 года.

А также постановлением Администрации Ейского городского поселения Ейского района «О внесении изменений в постановление администрации Ейского городского поселения Ейского района от 29 января 2020 года № 52 «Об утверждении проекта планировки территории «Жилого микрорайона «Мечта» по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, улица Армавирская, 204/1», в границах участков с кадастровыми номерами 23:42:0701001:40, 23:42:0701001:46, 23:42:0701001:685, 23:42:0701001:43, 23:42:0701001:684» №118 от 21 февраля 2022 года.

### **1.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)**

#### ***Параметры планируемого развития территории:***

Внесение изменений в проект планировки предусматривает установления несколько элементов планировочной структуры, в соответствии с СП 476.1325800.2020 «Территория городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов»:

- Жилой микрорайон — элемент планировочной структуры городского и сельского поселения, на территории которого размещается преимущественно жилая застройка, в границах которого обеспечивается обслуживание населения объектами повседневного и периодического спроса, включая общественные пространства и озелененные территории, состав, вместимость и размещение которых рассчитаны на жителей микрорайона;
- Квартал — элемент планировочной структуры территории жилого микрорайона, ограниченный красными линиями полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, озелененных территорий общего пользования, предназначенный для размещения объединенных внутриквартальными проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала.
- Улично-дорожная сеть, в соответствии с видами элементов планировочной структуры, утвержденных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 738/нр.
- Территория общего пользования, в соответствии с видами элементов планировочной структуры, утвержденных Министерством строительства и жилищно-коммунального

хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 738/пр. К территориям общего пользования относятся формируемые парки, скверы, бульвары.

В соответствии с п.5.3 с СП 476.1325800.2020 «Территория городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» границами жилого микрорайона являются утвержденные границы территорий иного функционального назначения, естественные рубежи в случае примыкания к ним. Границы жилого микрорайона устанавливаются проектом планировки территории.

В соответствии с п.7.1 и п.7.2 СП 476.1325800.2020 «Территория городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» жилой микрорайон формируется группой кварталов, разделенных местной УДС. Доля нежилого фонда (за исключением дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций) в объеме фонда застройки микрорайона не должна превышать 40%. На территории жилых микрорайонов размещаются: участки территории жилых групп; участки территории общественно-деловых объектов, включая участки дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, учреждений повседневного и периодического обслуживания, коммунальных объектов, гаражей, встроенно-пристроенных общественно-деловых объектов, включая объекты социальной инфраструктуры микрорайона; административно-деловые объекты; территории общего пользования: озелененные территории, УДС, открытые стоянки автомобилей, детские игровые площадки, площадки для занятий физкультурой взрослого населения, площадки отдыха взрослого населения. Расположение каждой жилой группы предусматривает примыкание не менее одной стороны границы участка к территории общего пользования.

Согласно п.3.1.14 СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» в рамках жилого микрорайона предусмотрены объекты повседневного спроса - учреждения и предприятия, посещаемые населением не реже одного раза в неделю, или те, которые должны быть расположены в непосредственной близости к местам проживания и работы населения; радиус обслуживания до 500 м для многоквартирной жилой застройки.

Параметры застройки жилого микрорайона принимаются на основании требований градостроительных регламентов, установленных в составе документов градостроительного зонирования территории муниципальных образований, и учитывают архитектурно-градостроительные традиции, социальные, природно-климатические, ландшафтные, национально-бытовые и другие местные особенности территории.

### ***Показатели численности населения:***

В соответствии с п.4.2.31 «Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края» расчетное количество жителей при застройке многоквартирными жилыми домами рассчитывается по формуле  $P/22$ , где  $P$  – площадь квартир.

Согласно Приложению А2.1 СП 54.13330.2022 площадь квартир определяют, как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и вспомогательных помещений, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и антресолей в них (при

наличии) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, веранд, холодных кладовых и тамбуров), балконов, террас.

Следовательно:

$53\,460/22 = 2\,430$  человек, где:

53 460 – планируемые к реализации квадратные метры жилья (площадь квартир).

***Показатели плотности застройки:***

Согласно п.7.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий. Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории микрорайонов (кварталов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в Приложении Б.

Согласно Приложению Б (обязательное) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», основными показателями плотности застройки являются:

- Коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории.
- Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади территории.

Согласно Примечанию 1 к Таблице Б.1 для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (**брутто**) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Согласно примечанию к Таблице 38.1 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края при комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Следовательно, *расчетная территория* составляет:

- Территории жилого назначения – 6,08 га.
- Территории хранение транспорта – 0,31 га.
- Улично-дорожная сеть – 2,41 га.
- Территории социальной инфраструктуры – 3,02 га.
- Территории общественно-деловой инфраструктуры – 0,33 га.



- Озелененные территории (благоустройство территории/спортивные площадки) – 1,6 га.

*Итого расчетная территория составляет брутто – 13,75 га.*

Коэффициент застройки составляет:

$1,91/13,75 = 0,14$ , что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными жилыми зданиями малой и средней этажности (таб.Б.1) равный 0,4, где:

- Площадь застройки жилыми зданиями — 19 107 м².
- Площадь территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства — 13,75 га.

*Коэффициент плотности застройки составляет:*

$5,35/13,75 = 0,39$ , что не превышает предельный параметр застройки многоквартирными жилыми зданиями малой и средней этажности (таб.Б.1) равный 0,8, где:

- Площадь объектов жилого назначения — 53 460 м².
- Площадь территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства — 13,75 га.

В соответствии с *Таблицей 38.1 РНПП* предельный коэффициент плотности зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами составляет 0,5. Предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Следовательно:

$5,35/13,75 = 0,39$ , что не превышает предельный параметр коэффициент плотности застройки жилой зоны, равный 0,5 (таб 38.1), где:

- Площадь территории в границах участков проекта планировки территории — 13,75 га.
- Площадь помещений жилого назначения — 5,35 га.

#### ***Параметры застройки территории:***

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во
1	2	3	4
Территория			
1	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры — микрорайон	га	11,30
2	Площадь территории в границах проекта планировки территории:	га	13,75
	зоны жилого назначения	га	6,08

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во
	зоны общественно-деловой инфраструктуры	га	0,33
	зоны социальной инфраструктуры	га	3,02
	зоны транспортной инфраструктуры	га	2,72
	иные территории (благоустройство территории/спортивные площадки)	га	1,60
3	Площадь территории общего пользования, в том числе:	га	3,89
	озеленение общего пользования	га	1,48
	улицы, дороги, проезды	га	2,41
4	Из общей территории квартала/микрорайона* – территории зеленых насаждений, в том числе:	га	
	озелененные территории внутри микрорайонного значения	га	1,48
	озеленение улично-дорожной сети	га	0,72
	озеленение придомовой территории	га	0,91
	озеленение детских игровых площадок и площадок для отдыха взрослых	га	0,16
5	Из общей территории, зоны планируемого размещения объектов:	га	2,45
	местного значения (ОО на 400 мест на ЗУ 23:42:0202158:391, 23:42:0202158:39)	га	2,45

\*В соответствии с п.7.4. СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории микрорайона (квартала). В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

Площадь территории в границах элемента планировочной структуры — микрорайона составляет 11,30 га, где 25% это 2,83 га. В Томе II «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» в п.4.3 выполнен расчет и указано размещение объектов рекреационного назначения, общей площадью 3,27 га.

#### **Параметры застройки жилой зоны:**

В соответствии с Разделом 7 СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», при размещении жилых зданий на площадке расстояния между длинными сторонами жилых зданий приняты (бытовые

разрывы): для жилых зданий высотой четыре этажа - не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.

В микрорайоне предусмотрено размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади квартала жилой зоны и быть доступной для МГН.

Следовательно:

$$11,30 \times 0,1 = 1,13 \text{ га.}$$

В Томе II «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» на стр. 28 в рамках определения нормируемых элементов внутри дворовой территории, выполненных в соответствии Таб. 39. «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» в редакции от 12.09.2022 года, которые составляют 1,59 га, и превышают нормативный параметр в 0,46 га.

Согласно *Примечанию 1 п. 7.5 СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»* не менее 50 % периметра площадок для занятий физкультурой, детских игровых площадок и площадок для отдыха взрослого населения следует предусматривать с озеленением с посадкой деревьев и кустарников.

Согласно таблице 39 «Требования минимальной обеспеченности многоквартирных жилых домов придомовыми площадками», нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края от 14.12.2021 N 330, составляют для 53 460 реализуемых квадратных метров площади квартир:

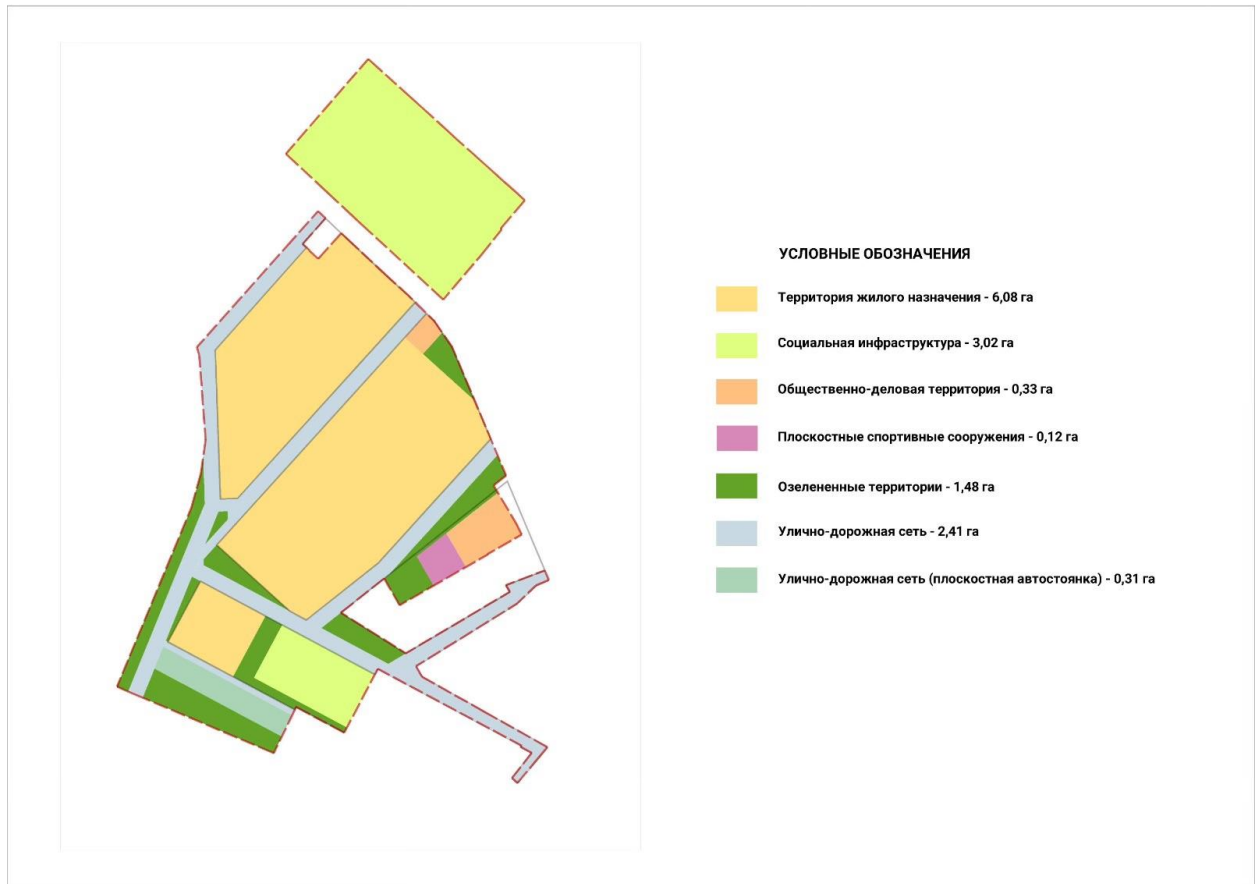
Тип площадки	Расчетная единица	Площадь площадки на расчетную единицу	Необходимо по расчету	Принято проектом
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	100 м2 площади квартир	2,5	1 337	1350
Для отдыха взрослого населения	100 м2 площади квартир	0,4	214	215
Для занятий физкультурой и спортом	100 м2 площади квартир	7,5	4010	4010

На основании *Примечания 3 п. 7.5 СП 42.13330.2016* площадки общего пользования различного назначения (для отдыха взрослого населения, детские игровые, для занятий физкультурой взрослого населения, в том числе доступные для МГН, и др.) и спортивные площадки допускается размещать на земельных участках общего пользования в границах микрорайонов и кварталов с учетом обеспечения требований *СанПиН 1.2.3685* и пешеходной доступности не более:

- Детские игровые площадки — 100 м.

- Площадки для отдыха взрослого населения — 100 м.
- Площадки для занятий физкультурой и спортом — 800 м.

**Схема функционального зонирования территории:**



### 1.3 Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта / функциональное назначение	Характеристики объекта			Площадь объекта, м²	
			Кол-во этажей, тах	Площадь застройки, тах м²	Население, тах, чел	Площадь квартир, тах м²	Общая площадь помещений общественного и коммерческого назначения, тах м²
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Объекты капитального строительства жилого назначения*</b>							
1	1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 565	135	2 970	—

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта / функциональное назначение	Характеристики объекта			Площадь объекта, м²	
			Кол-во этажей, тах	Площадь застройки, тах м²	Население, тах, чел	Площадь квартир, тах м²	Общая площадь помещений общественного и коммерческого назначения, тах м²
2	1.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 565	135	2 970	—
3	1.3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 907	180	3 960	—
4	1.4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 907	180	3 960	—
5	1.5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 907	180	3 960	—
6	1.6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 565	135	2 970	—
7	2.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 907	180	3 960	—
8	2.3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 556	135	2 970	—
9	2.4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 907	180	3 960	
10	2.5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 907	180	3 960	
11	2.6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 556	135	2 970	
12	2.7	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 193	90	1 980	
13	2.8	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 556	135	2 970	
14	2.9	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 556	135	2 970	
15	2.10	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 556	135	2 970	
16	3.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 193	90	1 980	

№ п/п	№ по проекту планировки территории	Наименование объекта / функциональное назначение	Характеристики объекта			Площадь объекта, м²	
			Кол-во этажей, тах	Площадь застройки, тах м²	Население, тах, чел	Площадь квартир, тах м²	Общая площадь помещений общественного и коммерческого назначения, тах м²
17	3.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	1 193	90	1 980	
		Всего:	—	27 496	2 430	53 460	—
<b>Объекты капитального строительства социального назначения*</b>							
1	3.3	Дошкольная образовательная организация на 150 мест	2	2 257	—	—	—
2	5.1	Общеобразовательная организация на 400 мест	4	12 276	—	—	—
		Всего:	—	14 533	—	—	—
<b>Объекты капитального строительства общественно-делового назначения*</b>							
1	2.1	Общественно-торговый центр с гибким функциональным назначением	3	345	—	—	—
2	4.1	Физкультурно-оздоровительный центр	3	1 546	—	—	—
		Всего:	—	1 891	—	—	—
<b>Объект капитального строительства линейные объекты*</b>							
1	—	Улично-дорожная сеть	км	1,80	—	—	—
		Всего:	км	1,80	—	—	—

\* В таблице указаны максимально допустимые параметры, возможные на данной территории с учетом соблюдения всех градостроительных и нормативных регламентов, распространяющихся на рассматриваемую территорию, на стадии разработки проектной документации на каждый ОКС параметры могут уточняться.

В подземном пространстве жилых домов допускается на последующих стадиях проектирования размещать помещения, используемые для нужд жильцов дома и их обслуживания (помещения для хранения личных вещей, кладовые, колясочные, помещение домашней мастерской, помещения коммунальных служб инженерного обеспечения жилого дома, управляющей компании, помещение для занятия спортом, для организации бомбоубежищ и специальных складов с техникой либо средствами индивидуальной защиты (СИЗ), необходимыми в чрезвычайных ситуациях). На этапе проектирования МКД будет рассмотрена возможность создания таких помещений, там, где отсутствуют инженерные коммуникации.

**1.4 Положения о характеристиках объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры)**

***Характеристика объектов транспортной инфраструктуры:***

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане Ейского городского поселения, а также в соответствии с решениями ранее утвержденной документации по планировке территории, а также с учетом СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов» правила градостроительного проектирования.

Вдоль границы проектируемых участков с северо-запада на юго-восток проходит магистральная улица районного значения пер. Строительный, планируемая генпланом Ейского городского поселения к реконструкции.

Внутри микрорайона выполнены улицы местного значения и подъезды к жилым домам и иным объектам капитального строительства, в рамках которых предусмотрены парковки для постоянного и временного хранения автотранспорта жителей и посетителей жилых зон, а также объектов коммерческого назначения, расположенных в отдельно-стоящих ОКС. При размещении параллельных парковок в карманах улиц и дорог, а также на внутриквартальных территориях, минимальное расстояние между группами отдельно стоящих площадок для парковки транспортных средств принято не менее 2,5 метра, в соответствии с *Примечанием 9 к Таблице 108 РНГП*.

В *Томе II «Материалов по обоснованию документации по планировке территории»* указаны поперечные профили улиц и дорог, на которых указаны места размещения тротуаров, велосипедных дорожек и парковок.

В соответствии с *п. 5.5.45 РНГП* плотность улично-дорожной сети (улицы, дороги, проезды общего пользования) в границах красных линий составляет не менее 10 км/1 км<sup>2</sup>, учитывая все типы улиц, дорог и проездов с твердым покрытием, что на территорию 13,75 га составляет ~ 1,38 км. Проектом предусмотрено в границах проектируемых улиц, выделенных красными линиями размещение 1,80 км что, превышает расчетный параметр.

В соответствии с *п. 5.5.138 РНГП* показатель минимальной обеспеченности машиноместами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки:

$$MM = Pop_{OMCU} \times k_1 - MM_{str} \times k_2 - N_{ИЖС}, \text{ где:}$$

- $MM$  — число машино-мест (парковочных мест) в границах земельных участков многоквартирных жилых домов, входящих в границы элемента планировочной структуры, выделяемого проектом планировки территории.
- $Pop_{OMCU}$  — планируемая численность населения в границах разрабатываемого проекта планировки территории. Равен 2 430 человек.



- $k_1$  — обеспеченность населения личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц, в авто на тыс. человек. Показатель  $k_1$  определяется в соответствии с информацией о прогнозируемом уровне автомобилизации, содержащейся в программах комплексного развития транспортной инфраструктуры (ПКР ТИ) городских округов, муниципальных округов, городских поселений, сельских поселений. В случае отсутствия соответствующей информации в ПКР ТИ принимается среднее значение обеспеченности по Краснодарскому краю, исходя из количества стоящих на учете автотранспортных средств по данным ГИБДД по состоянию за год, предшествующий расчетному, которое определяется каждый год приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края. На основе приказа Департамента Архитектуры и Градостроительства Краснодарского края от 4 июня 2024 г. № 105 "Об установлении показателя обеспеченности личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц на территории Краснодарского края на 2024 год", коэффициент  $k_1 = 0,308$ .
- $MM_{str}$  — общее число парковочных мест в пределах уличной сети в границах разрабатываемого проекта планировки территории. Равен 466 парковочных мест.
- $k_2$  — коэффициент, определяющий долю парковочных мест в пределах уличной сети, которые могут использоваться для постоянного хранения личного транспорта. Коэффициент принимается равным 0,8.
- $N_{ИЖС}$  — количество участков ИЖС в границах разрабатываемого проекта планировки территории. Равен 0.

Следовательно:

$$2430 \times 0,308 - 466 \times 0,8 - 0 = 376 \text{ парковочных мест.}$$

В соответствии с *Таблицей 1.2.2 МНГП* минимальный уровень обеспеченности местами для хранения и парковками автомобилей при проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка составляет 1,25 на 100 м<sup>2</sup> площади квартир.

Следовательно:

$$53460/100 \times 1,25 = 668 \text{ парковочных мест.}$$

Фактические принято машино-мест постоянного хранения — 668 мест.

В соответствии с *Таблицей 1.2.2 МНГП* минимальный уровень обеспеченности местами для временного хранения и парковки автомобилей гостей многоквартирных домов составляет 0,2 на 100 м<sup>2</sup> площади квартир.

Следовательно:

$$53460/100 \times 0,2 = 107 \text{ парковочных мест.}$$

Фактические принято машино-мест гостевых автостоянок — 107 мест.

На основании п.8.2.7а СП 396.1325800.2018 на улицах и дорогах местного значения, на проездах допускается предусматривать парковки в виде обособленных площадок, примыкающих к проезжей части (в том числе с устройством карманов) под углом 90°. Карманы для продольной парковки прерывают выступами в сторону проезжей части на всю ширину таких карманов, поднятыми на высоту бортового камня от уровня проезжей части,



на пересечениях, пешеходных переходах, на остановочных пунктах, а также не реже, чем через каждые 10 машино-мест. Длина выступов должна превышать ширину пешеходных переходов, а при отсутствии переходов составлять не менее 1,0 м.

В соответствии с *Таб.1.2.2 МНГП* для объектов местного значения городского поселения необходимо предусматривать стоянки исходя из следующего расчета:

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Кол-во парковочных мест на расчетную единицу	Расчетный показатель	Необходимо по расчету	Принято проектом
1	2	3	4	5	6
Спортивные объекты					
Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы) общей площадью 1000 м² и более	100 м² общей площади	2	1100	22	22
Торговые объекты					
Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.),	100 м² общей площади	2,5	425	11	11
Объекты общественного питания					
Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе)	100 посадочных мест	25	19	5	5
Объекты медицинских организаций					
Поликлиники	100 посещений в смену	4	78	4	4
Итого стоянок:				42	42
Образовательные учреждения					

Рекреационные территории, объекты отдыха, здания и сооружения	Расчетная единица	Кол-во парковочных мест на расчетную единицу	Расчетный показатель	Необходимо по расчету	Принято проектом
1	2	3	4	5	6
Дошкольные образовательные организации	100 детей	5 но не менее 7 на 1 объект	1 ДОО на 150 мест	8	8
Общеобразовательные организации	1 000 детей	15 но не менее 8 на 1 объект	1 ОО на 400 мест	8	8
Итого мест посадки и высадки пассажиров:				16	16

Проектом предусмотрено размещение 42 машино-мест для посетителей ОТЦ в подземной автостоянке ОТЦ и в карманах улиц и дорог, а также 16 машино-мест для посадки и высадки пассажиров дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций, непосредственно примыкающих к их участкам.

Количество мест посадки, высадки, а также гостевых парковок для дошкольных учреждений и школ определяется заданием на проектирование на последующих стадиях проектирования.

Всего необходимо предусмотреть 833 машиномест, в том числе:

- Для постоянного хранения автомобилей жильцов – 668 м/м.
- Для гостевые стоянки для посетителей жилых зон – 107 м/м.
- Гостевые стоянки для помещений коммерческого назначения – 42 м/м.
- Площадки для единовременной высадки посетителей образовательных учреждений – 16 м/м.

Всего предусмотрено 835 мест для хранения автотранспорта, что на 100 % обеспечивает население микрорайона.

#### ***Характеристика объектов социальной инфраструктуры:***

К объектам социальной инфраструктуры относятся:

- Объекты здравоохранения, образования, социального обеспечения и социальной защиты населения.
- Объекты потребительского рынка, в том числе розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания.
- Объекты культуры, досуга, физической культуры и спорта.
- Объекты кредитно-финансового, жилищно-коммунального, ритуального и похоронного обслуживания населения.
- Иные социально-значимые объекты.

Объекты образования на рассматриваемой территории представлены:

- Отдельностоящая дошкольная образовательная организация на 150 мест, расположенный на расстоянии территориальной доступности 550 метров.
- Общеобразовательная организации на 400 мест, в радиусе нормативной доступности 900 метров.

В здании общественно-торгового центра, а так же в коммерческих помещениях строящихся жилых домов предусмотрено размещение:

- 292 м<sup>2</sup> нежилых помещений — для размещения предприятий торговли, реализующие продовольственные товары.
- 133 м<sup>2</sup> нежилых помещений — для размещения предприятий торговли, реализующие непродовольственные товары.
- 8 м<sup>2</sup> нежилых помещений — для размещения магазинов кулинарии.
- 19 мест в нежилых помещениях — для размещения предприятий общественного питания.
- 5 мест в нежилых помещениях — для размещения предприятий бытового обслуживания.
- Объект здравоохранения на 6 кабинетов, включая 34 посещения в смену для детской поликлиники и 44 посещения в смену для взрослой поликлиники.

Примечание: на последующих стадиях проектирования по согласованию с соответствующими ведомствами возможно изменение размещения объектов.

Также во встроенно-пристроенных помещениях проектируются магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, помещения физкультурно-оздоровительного значения, предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки), т.е. объекты ежедневного обслуживания населения.

В *Томе II «Материалы по обоснованию проекта планировки территории»* выполнен расчет и приведено обоснование параметров планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры.

### **Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры:**

Решения по инженерному обеспечению территории жилого микрорайона выполнены на основании технических соображений собственника земельных участков и ранее выполненных проектных предложений по инженерному обеспечению территории.

На рассматриваемой территории есть возможность подключения планируемых к размещению объектов капитального строительства к объектам инженерного обеспечения.

В соответствии с информацией, представленной застройщиком – подключение рассматриваемого микрорайона планируется:

- Электроснабжение — прокладка сети 10 кВ до западной границы участка проектирования с установкой трансформаторных подстанций на участке проектирования.

- Теплоснабжение — подключение от существующей котельной за границами участка, западнее участка проектирования.
- Водоснабжение — подключение к сети водоснабжения за границами участка, источник — существующий водозабор.
- Хозяйственно-бытовая канализация — подключение к сетям водоотведения с западной стороны участка проектирования.
- Ливневая канализация — подключение к сетям ливневой канализации с западной стороны участка проектирования.
- Сети связи — подключение к сетям связи с южной стороны участка проектирования

В рамках указанных в проекте поперечных профилей улично-дорожной сети предусмотрены коридоры для прохождения магистральных сетей инженерного обеспечения.

#### Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения:

№ п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5
1	Потребности в инженерном обеспечении:			
1.1	Водопотребление	Расчетный расход воды	м³/сут	245,5
1.2	Водоотведение	Расчетный расход стоков	м³/сут	245,5
1.3	Ливневые стоки	Расчетный расход стоков	л/с	535,5
	Объем дождевого стока от расчетного дождя		м³	465
1.4	Газоснабжение	Расчетный расход газа	м³/час	1301,3
1.5	Электроснабжение	Расчетная мощность (приведено к шинам 10 кВ центра питания)	МВт	1,0

## 2. Раздел. Положения об очередности планируемого развития территории

№ п/п	№ объекта по проекту планировки	Наименование объекта (группы объектов) капитального строительства	Этапы		
			проектирование	строительство	реконструкция
1	3	4	5	6	7
1	1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (сущ.)	—	—	—
2	1.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (сущ.)	—	—	—
3	1.3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	—	I	—
4	1.4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	—	I	—
5	1.5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	—	I	—
6	1.6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	I	I	—
7	2.1	Общественно-торговый центр с гибким функциональным назначением	I	I	—
8	2.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	—	I	—
9	2.3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	I	I	—
10	2.4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	I	I	—
11	2.5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	I	I	—
12	2.6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	I	I	—
13	2.7	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	I	I	—
14	2.8	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	II	II	—
15	2.9	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	II	II	—
16	2.10	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	II	II	—

17	3.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	III	III	—
18	3.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	III	III	—
19	3.3	Дошкольная образовательная организация на 150 мест	III	III	—
20	4.1	Физкультурно- оздоровительный центр	II	II	—
21	4.2	Плоскостное спортивное сооружение	II	II	—
22	5.1	Общеобразовательная организация на 400 мест	II	II	—

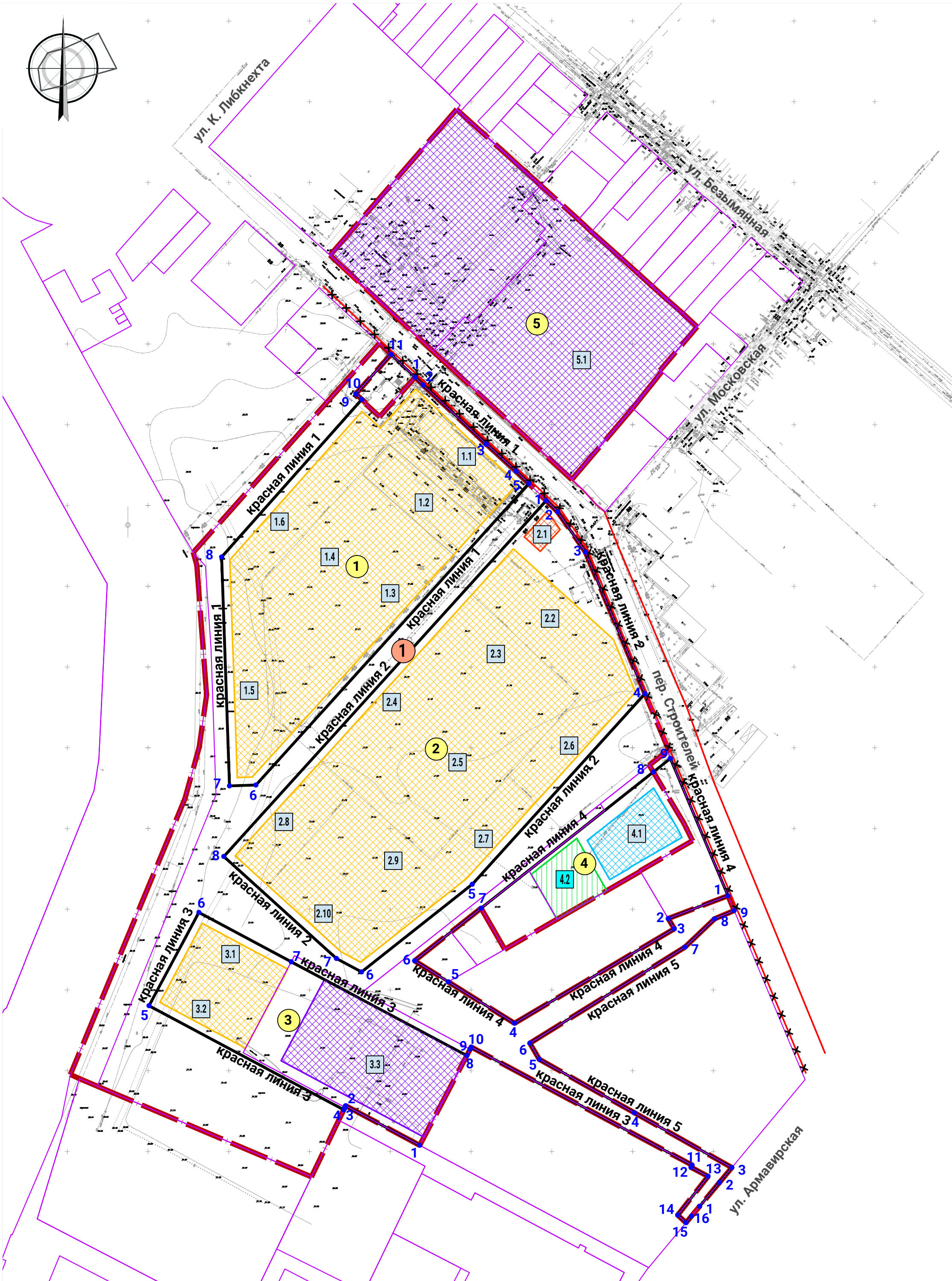
Проектирование и строительство всех объектов на рассматриваемой территории ведется одномоментно. Допускается поэтапный ввод объектов в эксплуатацию по мере готовности этих объектов и при условии, что они полностью обеспечены нормируемыми элементами благоустройства внутридворовой территории.

Расположенные в рамках одного земельного участка, с видом разрешенного использования "Многоэтажная жилая застройка", объекты капитального строительства, являются единым жилым комплексом, не подлежащем разделу на самостоятельные объекты, при этом возможна поэтапная сдача объектов в любой последовательности, с обеспечением возможности функционирования каждого этапа строительства в отдельности, вне зависимости от готовности других составных частей (этапов) проектируемой застройки.

Некоторые объекты инженерного обеспечения, ТП, КНС, ЛОС, в зависимости от необходимости их строительства, будут определены на последующих стадиях проектирования, построены в рамках первоочередного освоения земельного участка. Далее объекты инженерного обеспечения (ТП) будут вестись параллельно со строительством многоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов социальной инфраструктуры.

Проектом предусмотрено параллельное строительство объектов жилого и социального назначения (детский сад, школа, объекты спорта), чтобы создать комфортные условия проживания в микрорайоне. В рамках ранее утвержденной документации по планировке территории уже ведется строительство и введено в эксплуатацию часть объектов капитального строительства, обеспеченность которых на данный момент осуществляется за счет существующих социальных объектов. При новом строительстве, все объекты жилого назначения будут на 100% обеспечены проектируемыми объектами социальной инфраструктуры. Согласно письму №25-01-13-73/25 от 10.01.2025 есть профицит в объеме 71 учащийся в школах (расположенных в непосредственной близости) и 178 мест в рамках транспортной доступности. И согласно письму №01-15/27 от 10.01.2025 «Ейская центральная районная больница» обладает ресурсами оказания медицинской помощи будущим жителям ЖК «Мечта».





Каталог координат характерных точек красных линий

№ точки	Координаты	
	X	Y
красная линия 1		
1	662029,38	1321215,37
2	662024,59	1321220,39
3	661988,08	1321259,46
4	661971,30	1321277,96
5	661963,54	1321285,86
6	661776,93	1321116,78
7	661776,37	1321100,42
8	661918,12	1321095,57
9	662015,68	1321182,41
10	662019,04	1321178,63
11	662043,60	1321200,44
1	662029,38	1321215,37
красная линия 2		
1	661953,02	1321296,57
2	661946,07	1321303,65
3	661921,21	1321320,82
4	661833,46	1321357,71
5	661715,45	1321250,78
6	661661,20	1321182,19
7	661669,51	1321166,63
8	661732,67	1321096,92
1	661953,02	1321296,57
красная линия 3		
1	661553,84	1321218,22
2	661578,31	1321172,42
3	661577,33	1321171,95
4	661575,79	1321171,21
5	661640,26	1321050,62
6	661698,02	1321081,50
7	661667,45	1321138,69
8	661609,34	1321247,37
9	661613,33	1321249,46
10	661614,66	1321250,15
11	661541,55	1321386,90
12	661540,23	1321386,20
13	661534,58	1321396,78
14	661510,62	1321377,98
15	661505,89	1321383,11
16	661510,01	1321386,54
красная линия 4		
1	661708,34	1321409,12
2	661694,26	1321372,12
3	661687,89	1321375,89
4	661629,39	1321276,88
5	661655,04	1321235,92
6	661668,09	1321215,08
7	661700,63	1321256,23
8	661785,00	1321362,91
9	661793,35	1321373,47
1	661708,34	1321409,12
красная линия 5		
1	661516,06	1321391,57
2	661530,80	1321403,83
3	661540,04	1321411,52
4	661574,00	1321351,12
5	661607,09	1321292,23
6	661617,06	1321286,43
7	661676,49	1321382,39
8	661694,06	1321400,81
9	661699,20	1321412,95

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница внесения изменений в проект планировки территории
- Границы существующих земельных участков согласно сведениям ЕГРН
- Красные линии, утвержденные
- Красные линии, отменяемые
- Красные линии устанавливаемые
- Номер квартала
- Номер микрорайона
- Номер объекта (группы объектов) капитального строительства
- Номер объекта (плоскостные спортивные сооружения)
- Характерная точка перелома красной линии и её номер

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (ОКС)

- Границы зон планируемого размещения ОКС - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)
- Границы зон планируемого размещения ОКС - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1), магазины (код 4.4) - общественное питание (код 4.6), бытовое обслуживание (код 3.3) - хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- Границы зон планируемого размещения ОКС \* - дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
- Границы зон планируемого размещения ОКС - обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)

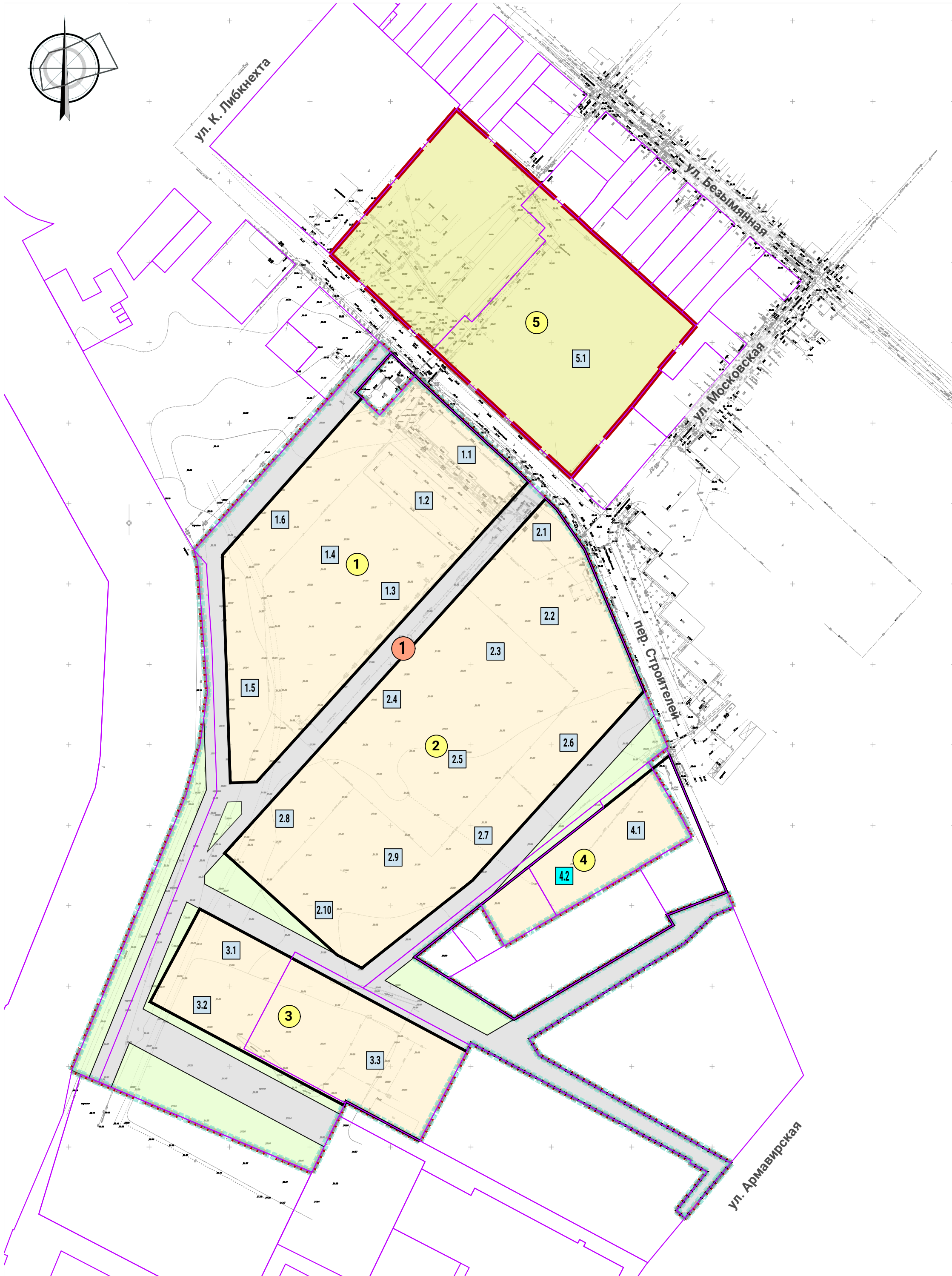
Границы зон планируемого размещения плоскостных спортивных площадок

- Границы зон планируемого размещения Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)

\* Согласно правилам землепользования и застройки городского поселения от 10.08.2023 г. Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка - 10 метров. Отступ может быть сокращен по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.

						24017-ППТ.1			
						Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона "Мечта", расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Черноусов А.А.				12.24		ППТ	1	
Рук. группы	Василевский С.А.				12.24				
Архитектор	Рыбалко В.С.				12.24				
Архитектор	Шепель М.А.				12.24	Чертеж планировки территории: красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000	ООО "АТЭК"		





- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Граница внесения изменений в проект планировки территории
- Границы существующих земельных участков согласно сведениям ЕГРН
- Красные линии устанавливаемые
- Номер квартала
- Номер микрорайона
- Номер объекта капитального строительства
- Номер объекта (плоскостные спортивные сооружения)

- Элементы планировочной структуры
- Границы планируемых элементов планировочной структуры - микрорайон
- Границы существующих элементов планировочной структуры - квартал
- Границы планируемых элементов планировочной структуры - квартал
- Границы планируемых элементов планировочной структуры - улично-дорожная сеть
- Границы планируемых элементов планировочной структуры - территория общего пользования

Экспликация проектируемых зданий и сооружений	
№	Наименование
1.1	Многоквартирный жилой дом (построенный)
1.2	Многоквартирный жилой дом (построенный)
1.3	Многоквартирный жилой дом (в процессе строительства)
1.4	Многоквартирный жилой дом (в процессе строительства)
1.5	Многоквартирный жилой дом (в процессе строительства)
1.6	Многоквартирный жилой дом
2.1	Общественно-торговый центр с подземной автостоянкой
2.2	Многоквартирный жилой дом (в процессе строительства)
2.3	Многоквартирный жилой дом
2.4	Многоквартирный жилой дом
2.5	Многоквартирный жилой дом
2.6	Многоквартирный жилой дом
2.7	Многоквартирный жилой дом
2.8	Многоквартирный жилой дом
2.9	Многоквартирный жилой дом
2.10	Многоквартирный жилой дом
3.1	Многоквартирный жилой дом
3.2	Многоквартирный жилой дом
3.3	Дошкольная образовательная организация (детский сад) на 150 мест
4.1	Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном
4.2	Плоскостные спортивные сооружения
5.1	Общеобразовательная организация (школа) на 400 мест

						24017-ППТ.1			
						Внесение изменений в проект планировки территории жилого микрорайона "Мечта", расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, г. Ейск, ул. Армавирская, 204/1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Черноусов А.А.	12.24			12.24		ППТ	2	
Рук. группы	Василевский С.А.	12.24			12.24				
Архитектор	Рыбалко В.С.	12.24			12.24				
Архитектор	Шепель М.А.	12.24			12.24	Схема границ планируемых элементов планировочной структуры . М 1:2000	ООО "АТЭК"		