ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ **«ГЕОСТРОЙ КМВ»**

ИНН 2632806374/КПП 263201001 ОГРН 1122651035044

Квалификационный аттестат КИ № 26-13-453 от 15.03.2013 г. Кривоносова М. Г.

Свидетельство СРО № НР002702 от 16.02.2018 г.

Квалификационный аттестат КИ № 07-14-207 от 21.01.2014 г. Шериева К. Р.

Свидетельство СРО № 1408 от 26.11.2016 г.

Квалификационный аттестат КИ № 26-16-640 от 15.02.2016 г. Давыдова А.С.

Свидетельство СРО № НП002513 от 30.11.2016 г.

**Заказчик — Багдасаров Сурен Сергеевич**

**Договор подряда с ООО «КПК», ОГРН 1132651025650, ИНН 2632809551**

**№ 122-МП-19 от 18.09.2019 г.**

Разработка документации по проекту планировки  
внутриквартальной территории между улицами  
Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная и улицей Шатило  
в целях размещения объекта капитального строительства  
(магазин, код 4.4)

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ

Том 1. Проект планировки территории

Часть 1. Основная (утверждаемая) часть

2301131015-29.02-ППМТ-ПП-1.1

г. Пятигорск, 2019 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ **«ГЕОСТРОЙ КМВ»**

ИНН 2632806374/КПП 263201001 ОГРН 1122651035044

Квалификационный аттестат КИ № 26-13-453 от 15.03.2013 г. Кривоносова М. Г.

Свидетельство СРО № НР002702 от 16.02.2018 г.

Квалификационный аттестат КИ № 07-14-207 от 21.01.2014 г. Шериева К. Р.

Свидетельство СРО № 1408 от 26.11.2016 г.

Квалификационный аттестат КИ № 26-16-640 от 15.02.2016 г. Давыдова А.С.

Свидетельство СРО № НП002513 от 30.11.2016 г.

**Заказчик — Багдасаров Сурен Сергеевич**

**Договор подряда с ООО «КПК», ОГРН 1132651025650, ИНН 2632809551**

**№ 122-МП-19 от 18.09.2019 г.**

Разработка документации по проекту планировки  
внутриквартальной территории между улицами  
Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная и улицей Шатило  
в целях размещения объекта капитального строительства  
(магазин, код 4.4)

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ

Том 1. Проект планировки территории

Часть 1. Основная (утверждаемая) часть

2301131015-29.02-ППМТ-ПП-1.1

Директор ООО «ГеоСтрой КМВ» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.А. Манаенко

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.А. Халин

Кадастровый инженер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.Г. Кривоносова

г. Пятигорск, 2019 г.

| Обозначение | Наименование | Страница | Примечание |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Титульный лист | 1 |  |
| 2301131015-29.02-ППМТ-ПП-С | Содержание тома | 2 |  |
| 2301131015-29.02-ППМТ-ПП-1.1 | ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  Часть1. Основная (утверждаемая) часть | 4 |  |
| 2301131015-29.02-ППМТ-ПП-1.1.1 | Раздел 1. Проект планировки территории. Пояснительная записка | 4 |  |
|  | * 1. Общие сведения | 4 |  |
|  | * 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории |  |  |
|  | * + 1. Описание местоположения границ территории планировки и межевания |  |  |
|  | * + 1. Современное использование территории |  |  |
|  | * + 1. Сведения об объектах недвижимости проектируемой территории по данным ЕГРН |  |  |
|  | * + 1. Сведения о наличии (отсутствии) зон с особыми условиями использования |  |  |
|  | * + 1. Определение параметров планируемого развития территории. Плотность и параметры застройки территории |  |  |
|  | * + 1. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав объектов в границах зон их планируемого размещения |  |  |
|  | * + 1. Характеристика объектов капитального строительства производственного, общественно-делового и иного назначения и объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования таких объектов |  |  |
|  | * + 1. Социальная инфраструктура |  |  |
|  | * + 1. Система транспортной инфраструктуры |  |  |
|  | * + 1. Информация о необходимость осуществления мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства (здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено), существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, от возможного негативного воздействия в связи с размещением проектируемых объектов |  |  |
|  | * + 1. Сведения о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением проектируемых объектов |  |  |
|  | * 1. Положения об очередности планируемого развития территории |  |  |
|  | * 1. Основные технико-экономические показатели проекта планировки |  |  |
| 2301131015-29.02-ППМТ-ПП-1.1.2 | Раздел 2. Проект планировки территории. Графическая часть |  |  |
|  | * 1. Общие сведения |  |  |
|  | * 1. Чертеж планировки территории   (М 1:1000) |  |  |

РАЗДЕЛ 1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Общие сведения

Настоящая документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории «Разработка документации по проекту планировки внутриквартальной территории между улицами Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная и улицей Шатило в целях размещения объекта капитального строительства (магазин, код 4.4)» подготовлена на основании договора подряда, задания на выполнение работ и технического задания оказания услуг по разработке документации по планировке территории.

*Заказчик* — Багдасаров Сурен Сергеевич, паспорт серия 07 02 № 943013, выданный 18.04.2002 г. Управлением внутренних дел гор. Пятигорска Ставропольского края.

*Подрядчик* — Общество с ограниченной ответственностью «КПК», ОГРН 1132651025650, ИНН 2632809551.

*Разработчик градостроительной документации* — Общество с ограниченной ответственностью «ГеоСтрой КМВ», ОГРН 1122651035044, ИНН 2632806374.

*Расположение проектируемой территории*: территория квартала между улицами Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная и улицей Шатило.

*Цели разработки и задачи проекта*:

* обеспечение устойчивого развития территории;
* выделение элементов планировочной структуры проектирования;
* установление границ земельных участков, предназначенных для размещения и строительства объектов, предназначенных для торговли (магазин, код 4.4);
* установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
* установления зон планируемого размещения объектов местного значения;
* установление границ земельных участков и публичных сервитутов;
* установление границ территорий общего пользования;
* определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

*Основание для разработки проекта планировки*:

* договор подряда № 122-МП-19 от 18.09.2019 г.;
* задание на выполнение работ (приложение к договору подряда № 122-МП-19 от 18.09.2019 г.);
* техническое задание «Разработка документации по проекту планировки внутриквартальной территории между улицами Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная и улицей Шатило в целях размещения объекта капитального строительства (магазин, код 4.4)».

Настоящий проект планировки территории «Разработка документации по проекту планировки внутриквартальной территории между улицами Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная и улицей Шатило в целях размещения объекта капитального строительства (магазин, код 4.4)» выполнен в соответствии с *нормативно-правовыми актами*, регулирующими данный вид деятельности:

* Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019);
* Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.);
* Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 г. №200-ФЗ (ред. от 27.12.2018 г.);
* Водный кодекс РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.);
* Федеральный закон РФ от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 02.08.2019 г.);
* Федеральный закон РФ «О землеустройстве» от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017 г.);
* Федеральный закон РФ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (ред. от 02.08.2019 г.);
* Федеральный закон РФ от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (ред. от 26.07.2019 г.);
* Федеральный закон РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации) (ред. от 18.07.2019 г.);
* Федеральный закон РФ от 10.01.2009 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей  
  среды» (ред. от 27.12.2018 г.);
* Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 г. № 322 «Об утверждении Положения о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах (ред. от 15.07.2019 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2019 г.);
* Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 г. № 20» (ред. от 16.09.2019 г.);
* Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской федерации от 25.04.2017 г. № 742/пр «О порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте России 26.05.201г. № 46858);
* Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской федерации от 25.04.2017 г. № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» (Зарегистрировано в Минюсте России 30.05.2017 г. № 46879);
* Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 г. № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории» (Зарегистрировано в Минюсте России 24.05.2017 г.№ 46825);
* Постановление Правительства Российской федерации от 02.09.2009 г. № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» (ред. от 11.03.2011 г.);
* СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 г. № 820) (ред. от 15.08.2018 г.);
* СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
* РДС 30-201-98 «Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят Постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30);
* Генеральный план муниципального образования города-Курорта Пятигорска, утвержденный Решением Думы города Пятигорска Ставропольского края от 28 июля 2009 г. № 68–45 ГД «Об утверждении Генерального плана муниципального образования города-курорта Пятигорска»;
* Правила землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденные к решению Думы города Пятигорска от 12.11.2014 г. №35–47 РД «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска»;
* иные действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила.

До начала подготовки документации по проекту планировки в сентябре 2019 года выполнен выезд геодезистов на обследуемую территорию и уточнена топографическая съемка.

Проект планировки территории состоит из основной части, подлежащей утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Проект межевания территории состоит из основной части, подлежащей утверждению, и материалов по ее обоснованию и является неотъемлемой частью документации по планировке территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории включают в себя пояснительную записку и материалы в графической форме.

*Исходные данные*:

* Генеральный план муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденный Решением Думы города Пятигорска от 28 июля 2009 г. № 68 – 45 ГД;
* Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Думы города Пятигорска от 12 ноября 2014 г. № 35-47 РД;
* Топографическая съемка территории в масштабе 1:500, выполненная ООО «ГеоСтрой КМВ» г. Пятигорск в 2019 г.;
* Кадастровый план территории № 26/ИСХ/19-177013 от 11.03.2019 г. и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, выданные посредством ФГИС.
* Проектная документация «Строительство дошкольного образовательного учреждения на 280 мест в городе-курорте Пятигорск, ул. Школьная», Раздел 1 «Пояснительная записка», выполненная ЗАО «КавказКурортПроект» г. Пятигорск в 2013 г., и состоящая из:

– Том 1.1.;

– Том 1.2. Часть 2 «Исходные данные»;

– Том 1.3. Часть 3 «Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям»;

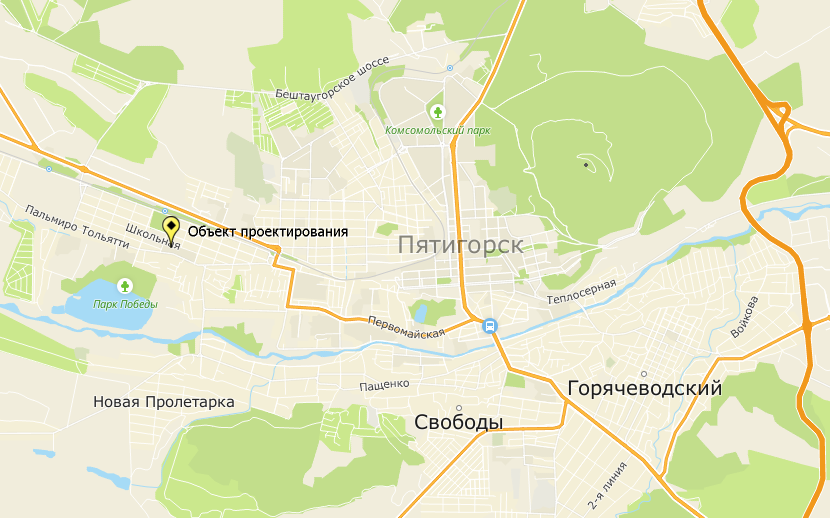
– Том 1.4. Часть 4 «Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям».

Перечисленные результаты инженерных изысканий представлены в материалах по обоснованию проекта планировки территории в виде приложений.

1.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.2.1. Описание местоположения границ территории планировки и межевания

Зона проектирования находится в западной части города Пятигорска Ставропольского края (рисунок 1):



**Рисунок 1 — Схема расположения проектируемого участка на карте г. Пятигорска**

Описание местоположения границ территории планировки и межевания представлены в таблице 1.

**Таблица 1 — Описание местоположения границ проектируемой территории**

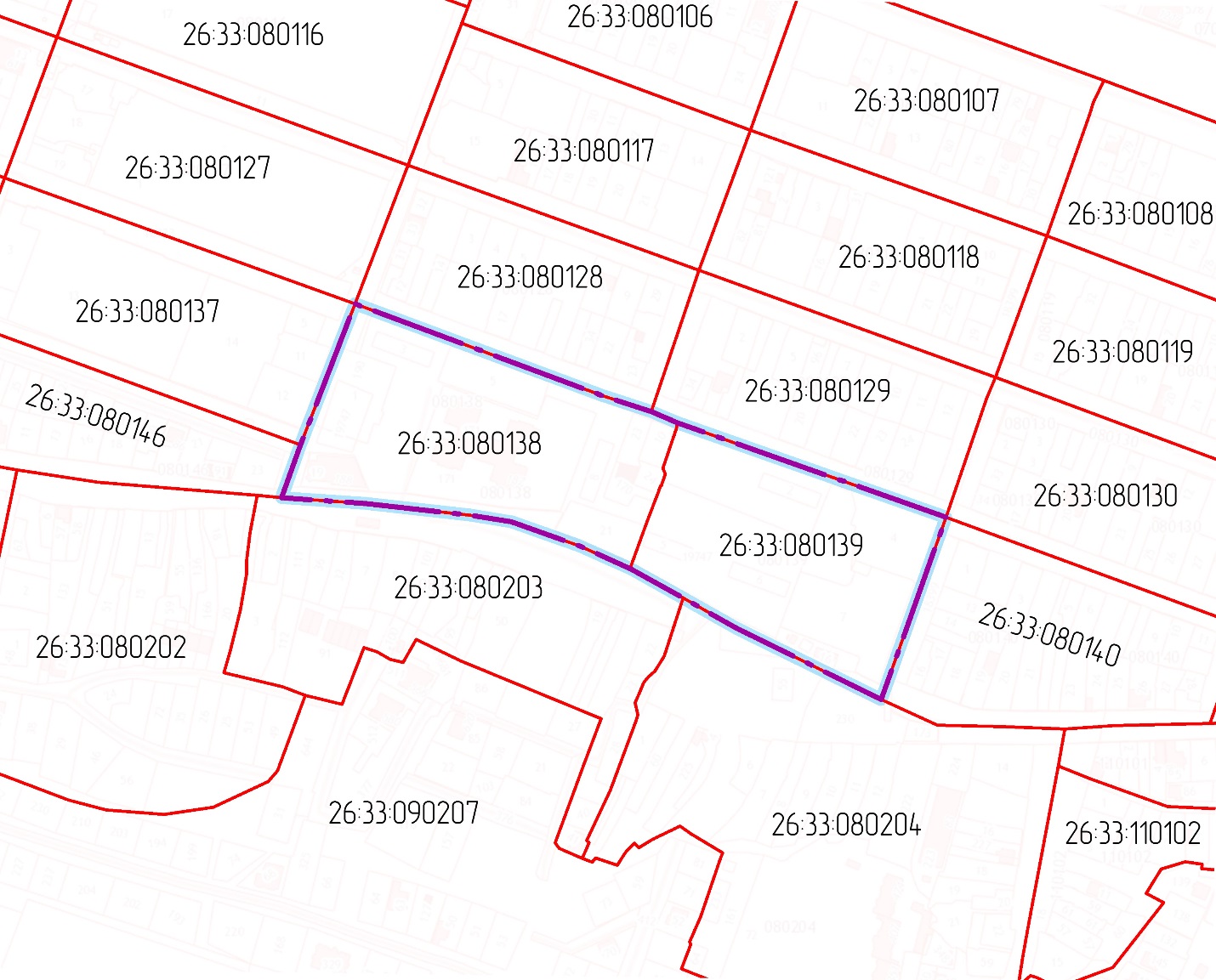
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Характеристика | Показатель |
|  | Категория земель | Земли населенных пунктов |
|  | Муниципальное  образование | Муниципальное образование города-курорта  Пятигорска |
|  | Населенный пункт | г. Пятигорск |
|  | Кадастровый квартал | 26:33:080138 и 26:33:080139 |
|  | Объект планировки и межевания | Внутриквартальная территория  (частично застроенный квартал) |
|  | Площадь территории планировки и межевания | 65 885 м2 |
|  | Описание местоположения границ | Между улицами Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная и улицей Шатило в пределах границ кадастровых кварталов 26:33:080138 и 26:33:080139 |
|  | Географические координаты | широта N44.040410°  долгота E43.016561° |
|  | Территория ограничена | с севера — дорожной сетью улица Школьная,  с запада — дорожной сетью улица Спортивная;  с юга — дорожной сетью улица Пальмиро Тольятти;  с востока — дорожной сетью улица Шатило |

Границы проектируемой территории определены со следующими координатами:

**Таблица 2 — Каталог координат проектируемой территории**

| № | X, м | Y, м |
| --- | --- | --- |
|  | 366301.31 | 1401786.73 |
|  | 366230.47 | 1401998.35 |
|  | 366087.61 | 1401950.37 |
|  | 366141.77 | 1401835.61 |
|  | 366164.63 | 1401793.67 |
|  | 366186.81 | 1401752.40 |
|  | 366204.08 | 1401711.98 |
|  | 366222.34 | 1401657.62 |
|  | 366227.13 | 1401625.50 |
|  | 366235.08 | 1401543.35 |
|  | 366238.77 | 1401477.43 |
|  | 366280.03 | 1401491.38 |
|  | 366390.85 | 1401532.22 |
|  | 366321.75 | 1401727.76 |
|  | 366309.87 | 1401765.89 |
|  | 366301.31 | 1401786.73 |

Территория имеет общие границы с кадастровыми кварталами: 26:33:080128, 26:33:080129, 26:33:080130, 26:33:080140, 26:33:080204, 26:33:080203, 26:33:080146 и 26:33:080137 (рисунок 2).



**Рисунок 2 — Схема расположения территории проекта планировки относительно границ кадастровых кварталов**

1.2.2. Современное использование территории

На проектируемой территории расположены:

– дошкольное образовательное учреждение;

– ГРП для дошкольного образовательного учреждения;

– многоэтажная жилая застройка с прилегающей дворовой территорией, парковками, гаражами и навесами для стоянки автотранспортных средств;

– торговые центры и магазины;

– парковочные места для торговых центров и дошкольного образовательного учреждения;

– комплекс зданий продуктового магазина и складских объектов;

– объект незавершенного строительства;

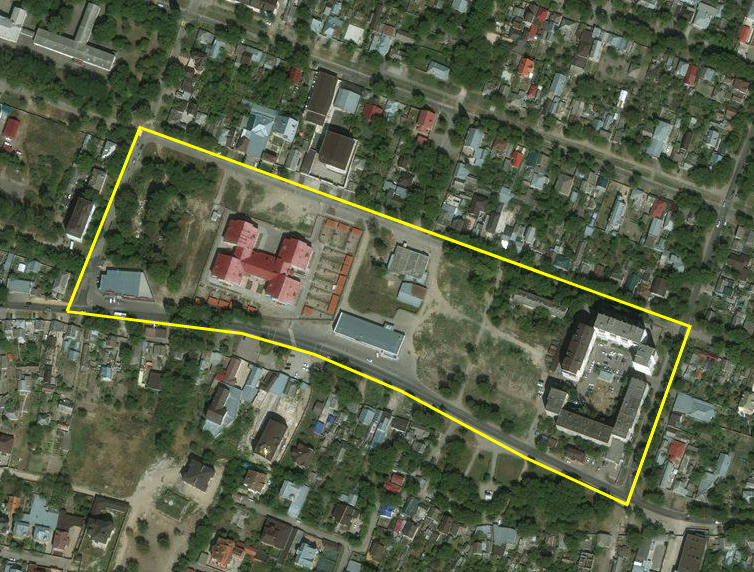
– старое жилое здание, заброшенные сараи и гаражи;

– объекты инженерной инфраструктуры.

На момент начала выполнения настоящей документации по планировке территории квартал застроен на 61%. Жилая застройка располагается в восточной части квартала. Существующие объекты торговли локализуются в юго-западной, центральной и в юго-восточной частях квартала. Территория частично благоустроена: имеются проезды и парковочные места, газоны, зеленые насаждения, оснащены инженерными сетями (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и канализация, линии связи). В центральной части территории находится участок дошкольного образовательного учреждения.

Участок освоен частично (рисунок 3). Северо-западная и центральная части территории свободны от застройки. Северо-западная территория отличается сложным рельефом, т.к. на участке размещены строительный мусор от сноса жилых многоэтажных домов.

В соответствии с документами территориального планирования города-курорта Пятигорска в границах планируемой территории не предусмотрено размещение объектов федерального, регионального и местного значения, объектов необходимых для развития, а также включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.



**Рисунок 3 — Схема расположения проектируемого объекта на космическом снимке**

По сведениям из ЕГРН на проектируемой территории располагается следующее количество существующих земельных участков, зданий и сооружений:

– количество земельных участков, расположенных в пределах границы проектирования — 34, из них имеющих уточненные границы и площадь — 23.

– количество объектов капитального строительства, расположенных в пределах границы проектирования — 28, из них имеющих уточненные границы и площадь — 5, из них объектов незавершенного строительства — 1.

1.2.3. Сведения об объектах недвижимости проектируемой территории по данным ЕГРН

Подробная информация о существующих земельных участках, расположенных в проектируемых границах, отображена в Таблице 3.

**Таблица 3 — Перечень земельных участков в границах проекта планировки,  
границы которых уточнены**

| №  п/п | Категория земель и разрешенное  использования | Правообладатель и вид права | Адрес по  документам | Площадь,  комментарии |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | 26:33:080138:1 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; под многоквартирный дом №45 и иными входящими в состав дома объектами недвижимости | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск;  Собственность, № 26:33:080138:1-26/001/2019-1 от 05.06.2019 | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, г. Пятигорск, ул. Школьная, дом № 45 | 3 038 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные;  на территории ЗУ числятся:  26:33:080138:32 — водопровод,  26:33:000000:19087 — канализация 26:33:000000:19088 — водопровод |
| 2. | 26:33:080138:3 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; Под многоквартирным (малоэтажным) домом и иными входящими в состав дома объектами недвижимости | нет | край Ставропольский, г. Пятигорск, ул. Школьная, 41 | 587 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные |
| 3. | 26:33:080138:5 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; Под общественную застройку | Исраелян Изабелла Вараздатовна; Собственность, № 26-26-28/058/2012-287 от 13.12.2012 | край Ставропольский, г. Пятигорск, ул. Школьная, 41 | 2 367 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные;  на территории ЗУ числятся:  26:33:080123:60 — магазин |
| 4. | 26:33:080138:8 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; под многоквартирным (малоэтажным) домом и иными входящими в состав дома объектами недвижимости | нет | край Ставропольский, г. Пятигорск, ул. Пальмиро Тольятти, 38 | 584 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные;  на территории ЗУ числятся:  26:33:000000:19087 — канализация,  26:33:000000:19088 — водопровод |
| 5. | 26:33:080138:10 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; под магазином | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск; Собственность, № 26-26-28/045/2012-633 от 26.10.2012 | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г Пятигорск, ул Школьная, 39, нежилое здание | 658 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные |
| 6. | 26:33:080138:19 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; магазины | Гончаренко Татьяна Юрьевна; Собственность, № 26-26-28/029/2014-151 от 25.06.2014 | Российская Федерация, Ставропольский край, город-курорт Пятигорск, город Пятигорск, улица Пальмиро Тольятти, 42 | 1 200 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные;  на территории ЗУ числятся:  26:33:080138:188 — магазин |
| 7. | 26:33:080138:21 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; под размещение торгового центра | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск; Собственность, № 26:33:080138:21-26/001/2018-1 от 01.11.2018 | Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Пальмиро Тольятти, 36-а | 1 800 кв.м.;  статус актуальные;  в аренде: Мишиева Светлана Леонидовна;  на территории ЗУ числятся:  26:33:020201:208 — торговый центр |
| 8. | 26:33:080138:23 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; Под существующим магазином | Исаханян Анжела Рубеновна; Дорошенко Оксана Анатольевна; Долевая собственность, № 26-26-28/058/2012-233 от 11.12.2012, доля в праве 1/2; Долевая собственность, № 26-26-28/058/2012-233 от 11.12.2012, доля в праве 1/2 | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г Пятигорск, ул Школьная, 39, стр 1 | 637 кв.м.;  статус актуальные;  на территории ЗУ числятся:  26:33:080138:182 — магазин,  26:33:080138:36 — магазин |
| 9. | 26:33:080138:24 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; Под существующим магазином | Усатов Сергей Анатольевич; Дорошенко Оксана Анатольевна; Исаханян Кристина Аркадьевна; Исаханян Мария Аркадьевна; Долевая собственность, № 26-26-28/011/2011-277 от 04.04.2011, доля в праве 1/2; Долевая собственность, № 26-26-28/011/2011-277 от 04.04.2011, доля в праве 1/4; Долевая собственность, № 26-26-28/026/2011-190 от 26.05.2011, доля в праве 1/8; Долевая собственность, № 26-26-28/026/2011-190 от 26.05.2011, доля в праве 1/8 | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г Пятигорск, ул Школьная, 39, стр 2 | 405 кв.м.;  статус актуальные;  на территории ЗУ числятся:  26:33:080138:35 — |
| 10. | 26:33:080138:170 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; для размещения склада | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск; Собственность, № 26-26-28/058/2012-473 от 24.12.2012 | Российская Федерация, Ставропольский край, город-курорт Пятигорск, город Пятигорск, улица Школьная, 39а | 741 кв.м.;  статус актуальные;  в аренде: Усатов Сергей Анатольевич;  на территории ЗУ числятся:  26:33:080138:189 — объект незавершенного строительства |
| 11. | 26:33:080138:171 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; для размещения дошкольного образовательного учреждения | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск; муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 23 "Светлячок"; Собственность, № 26-26-28/009/2013-868 от 07.06.2013; Постоянное (бессрочное) пользование, № 26-26/028-26/028/201/2015-4298/1 от 26.03.2015 | Российская Федерация, город-курорт Пятигорск, город Пятигорск, улица Пальмиро Тольятти, 40 | 10 000 кв.м.;  статус актуальные;  на территории ЗУ числятся:  26:33:000000:19087 — канализация, 26:33:080138:187 — детский сад, 26:33:000000:19088 — водопровод |
| 12. | 26:33:080138:190 |  |  |  |
|  | Земли населенных пунктов; для объектов жилой застройки | нет | Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Пятигорск, город Пятигорск, улица Спортивная | 1 899 кв.м.;  статус учтенный, актуальные |
| 13. | 26:33:000000:17699 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; под объектом уличной сети города - улица Спортивная | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск; Собственность, № 26-26-28/025/2014-703 от 21.07.2014 | Ставропольский край, город Пятигорск, улица Спортивная | 2 689 кв.м.;  статус актуальные;  В пределах проектируемых границ 390 кв.м.; |
| 14. | 26:33:000000:18823 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; под объектом уличной сети города-улица Школьная | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск; Собственность, № 26-26/028-26/028/200/2015-1150/1 от 03.02.2015 | Ставропольский край, город Пятигорск, улица Школьная | 56 355 кв.м.;  В пределах проектируемых границ 775 кв.м.;  статус актуальные;  на территории ЗУ числятся:  26:33:000000:19224 — водопровод, 26:33:000000:19137 — канализация, 26:33:000000:19143 — водопровод, 26:33:000000:19088 — водопровод, 26:33:000000:18892 — ул. Школьная |
| 15. | 26:33:000000:19747 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; Среднеэтажная жилая застройка | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск; Собственность, № 26:33:000000:19747-26/001/2019-1 от 28.06.2019 | Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Пятигорск, город Пятигорск, улица Пальмиро Тольятти | 11 015 кв.м.;  В пределах проектируемых границ 1 472 кв.м.;  статус актуальные;  на территории ЗУ числятся:  26:33:080138:32  26:33:000000:19088 — водопровод, 26:33:000000:19087 — канализация, 26:33:000000:19089 — канализация |
| 16. | 26:33:000000:19767 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; под объектом уличной сети города - улица Пальмиро Тольятти | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск; Собственность, № 26:33:000000:19767-26/001/2019-1 от 10.07.2019 | Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Пятигорск, город Пятигорск, улица Пальмиро Тольятти | 74 870 кв.м.;  В пределах проектируемых границ 2 455 кв.м.;  статус актуальные;  26:33:000000:19087 — канализация, 26:33:000000:19088 — водопровод, 26:33:000000:19312 — канализация |

Сведения о земельных участках, для которых не проводилось межевание представлены в таблице 4.

**Таблица 4 — Перечень земельных участков в границах проекта планировки,  
границы которых не уточнены**

| №  п/п | Категория земель и разрешенное  использования | Правообладатель и вид права | Адрес по  документам | Площадь,  комментарии |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | 26:33:080138:2 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; под жилую застройку | нет | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, г. Пятигорск, ул. Школьная, дом 43 | 4 788 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные |
| 2. | 26:33:080138:4 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; под жилую застройку | нет | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, г. Пятигорск,, ул. Пальмиро Тольятти, дом 44 | 2 594 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные |
| 3. | 26:33:080138:6 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; под жилую застройку | нет | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, г. Пятигорск,, ул. Пальмиро Тольятти, дом 42 | 4 212 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные |
| 4. | 26:33:080138:7 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; под жилую застройку | нет | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, г. Пятигорск,, ул. Пальмиро Тольятти, дом 42 | 4 212 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные |
| 5. | 26:33:080138:18 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; под объекты транспорта Автомобильного | нет | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, г. Пятигорск,, ул. Пальмиро Тольятти, дом 44 | 28 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные |
| 6. | 26:33:080138:20 |  |  |  |
|  | Земли населённых пунктов; под строительство индивидуального жилого дома | нет | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.  Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г Пятигорск, в районе пересечения ул. П. Тольятти и ул. Спортивной, земельный участок N 1 | 1000 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные;  в аренде: Левшин В. Т. |

Также на представленной территории располагаются и объекты капитального строительства, некоторые из которых имеют уточненные границы. Подробная информация, относительно зданий и сооружений приведена в Таблице 5.

**Таблица 5 — Перечень площадных зданий и сооружений  
в границах проекта планировки, границы которых уточнены**

| №  п/п | Назначение и  описание | Правообладатель и вид права | Адрес по  документам | Площадь,  комментарии |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | 26:33:080138:187 |  |  |  |
|  | Нежилое здание; Дошкольное общеобразовательное учреждение на 280 мест (позиция 1 по генплану) | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск; муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 23 "Светлячок"; Собственность, № 26-26/028-26/028/008/2015-541/1 от 24.03.2015; Оперативное управление, № 26-26/028-26/028/201/2015-4063/1 от 25.03.2015 | Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Пальмиро Тольятти, 40 | 6 680,4 кв.м.;  статус актуальные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:171;  этажность: 3 эт., в т.ч. 1 подз. |
| 2. | 26:33:080138:188 |  |  |  |
|  | Нежилое здание; Магазин | Гончаренко Татьяна Юрьевна; Собственность, № 26-26/028-26/028/203/2015-5931/1 от 13.11.2015 | Российская Федерация, Ставропольский край, город Пятигорск, улица Пальмиро Тольятти, дом 42 | 1 185 кв.м.;  в аренде у ООО "Артмарк", ИНН: 2627023811;  статус актуальные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:19;  этажность: 2 эт., в т.ч. 1 подз. |
| 3. | 26:33:080138:189 |  |  |  |
|  | Нежилое; — | Усатов Сергей Анатольевич; Собственность, № 26:33:080138:189-26/018/2018-1 от 11.07.2018 | Российская Федерация, Ставропольский край, город-курорт Пятигорск, город Пятигорск, улица Школьная, 39а | 200,1 кв.м. (застройки);  статус актуальные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:170;  Процент готовности 16 % |

Информация о зданиях, которые не имеют уточненных границ представлена в таблице 6.

**Таблица 6 — Перечень площадных зданий и сооружений  
в границах проекта планировки, границы которых не уточнены**

| №  п/п | Назначение и наименование | Правообладатель и вид права | Адрес по  документам | Площадь,  комментарии |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | 26:33:080138:28 |  |  |  |
|  | Жилой дом; жилой дом | нет | Ставропольский край, г Пятигорск, ул Школьная, д 39 | 63,4 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:6;  год постройки: 1936 г.;  этажность: 2 эт. |
| 2. | 26:33:080138:29 |  |  |  |
|  | Жилой дом; жилой дом | нет | Ставропольский край, г Пятигорск, ул Школьная, д 43 | 89,5 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:2  год постройки: 1960 г.;  этажность: 1 эт. |
| 3. | 26:33:080138:32 |  |  |  |
|  | Нежилое; водопровод | нет | Ставропольский край, г Пятигорск, ул Школьная, д 45 | 39 м;  статус актуальные, ранее учтенные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:1  этажность: 0 эт, в т.ч. 1 подз. |
| 4. | 26:33:080138:35 |  |  |  |
|  | Нежилое здание; склад | Дорошенко Оксана Анатольевна долевая собственность, № 26-26-28/026/2010-048 от 07.04.2010, доля в праве 1/4; Усатов Сергей Анатольевич долевая собственность, № 26-26-28/026/2010-048 от 07.04.2010, доля в праве 1/2; Исаханян Кристина Аркадьевна долевая собственность, № 26-26-28/026/2011-189 от 26.05.2011, доля в праве 1/8; Исаханян Мария Аркадьевна долевая собственность, № 26-26-28/026/2011-189 от 26.05.2011, доля в праве 1/8 | Ставропольский край, г Пятигорск, ул Школьная, д 39, корп 2 | 300,7 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:24  этажность: 1 эт. |
| 5. | 26:33:080138:36 |  |  |  |
|  | Нежилое здание; магазин | нет | Ставропольский край, г Пятигорск, ул Школьная, д 39 стр1 | 339,8 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:23  этажность: 1 эт, в т.ч. 1 подз. |
| 6. | 26:33:080138:38 |  |  |  |
|  | Многоквартирный дом; многоквартирный дом | нет | Ставропольский край, г Пятигорск, ул Пальмиро Тольятти, д 44 | 810,3 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:18;  год постройки: 1935 г.;  этажность: 2 эт. |
| 7. | 26:33:080138:181 |  |  |  |
|  | Нежилое здание; магазин | Общество с ограниченной ответственностью "Легенда", ИНН: 2632044091  Собственность, № 26-01/33-8/199987 от 18.10.1999 | Ставропольский край, город Пятигорск, улица Школьная, дом 39, квартира А | 337,6 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:6;  арест: Регистрация ареста имущества, принадлежащего должнику ООО "ЛЕГЕНДА";  этажность: 1 эт. |
| 8. | 26:33:080138:182 |  |  |  |
|  | Нежилое здание; магазин | Исаханян Анжела Рубеновна долевая собственность, № 26-26-28/058/2012-232 от 11.12.2012, доля в праве 1/2; Дорошенко Оксана Анатольевна долевая собственность, № 26-26-28/058/2012-232 от 11.12.2012, доля в праве 1/2 | Ставропольский край, г Пятигорск, ул Школьная, 39, строен 1 | 337,6 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные;  В аренде: Общество с ограниченной ответственностью "Легенда КМВ", ИНН: 2632095314 и МАГ-ТРЕЙДИНВЕСТ, ИНН: 2632813879; Общество с ограниченной ответственностью "Легенда КМВ", ИНН: 2632095314;  находится на ЗУ:  26:33:080138:23;  этажность: 1 эт. |
| 9. | 26:33:080138:183 |  |  |  |
|  | Нежилое здание; магазин | Дорошенко Оксана Анатольевна Собственность, № 26-26/028-26/028/305/2016-5387/2 от 30.12.2016 | Ставропольский край, город Пятигорск, улица Школьная, дом 39 | 346,6 кв.м.;  статус актуальные, ранее учтенные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:6;  этажность: 1 эт в тч 1 подз. |

В зоне проектирования находятся линейные объекты (сооружения), стоящие на государственной кадастровом учете, это оси автомобильных дорог и коммуникации (таблица 7).

**Таблица 7 — Перечень линейных сооружений  
в границах проекта планировки, границы которых уточнены**

| №  п/п | Назначение и наименование | Правообладатель и вид права | Адрес по  документам | Протяженность, комментарии |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | 26:33:000000:18691 |  |  |  |
|  | иное сооружение (автомобильная дорога, улица Спортивная); — | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск Собственность, № 26-26/028-26/028/202/2015-9479/1 от 20.01.2016 | Ставропольский край, город Пятигорск, улица Спортивная | 493 м;  статус актуальные;  находится на ЗУ:  26:33:000000:7203 — под коммуникации,  26:33:000000:17699 — ул. Спортивная |
| 2. | 26:33:000000:18892 |  |  |  |
|  | иное сооружение (автомобильная дорога, улица Школьная); — | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск Собственность, № 26-26/028-26/028/202/2015-8599/1 от 13.11.2015 | Ставропольский край, г Пятигорск, ул Школьная | 2 167 м;  статус актуальные;  находится на ЗУ:  26:33:000000:18823 — ул. Школьная,  26:29:000000:11460 — ул. Школьная |
| 3. | 26:33:000000:19720 |  |  |  |
|  | 10. Сооружения коммунального хозяйства; газопровод низкого давления | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск; муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 23 "Светлячок" Собственность, № 26:33:000000:19720-26/001/2018-1 от 09.06.2018; Оперативное управление, № 26:33:000000:19720-26/001/2019-2 от 22.05.2019 | Ставропольский край, город Пятигорск, улица Пальмиро Тольятти, в районе дома 40 | 375 м;  статус актуальные;  находится на ЗУ:  26:33:000000:19007 — улица Пальмиро Тольятти,  26:33:080204:162 — (ГРП-14) |
| 4. | 26:33:000000:19775 |  |  |  |
|  | —; иное сооружение (автомобильная дорога, улица Пальмиро Тольятти). | Муниципальная собственность № 26:33:000000:19775-26/001/2019-1 от 25.07.2019 (собственность муниципальных образований) | Российская Федерация, Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Пальмиро Тольятти | 2 373 м;  статус актуальные;  год постройки: 1993 г. |

Также имеются линейные сооружения, которые не имеют уточненных границ (таблица 8).

**Таблица 8 — Перечень линейных сооружений  
в границах проекта планировки, границы которых не уточнены**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Назначение и наименование | Правообладатель и вид права | Адрес по  документам | Протяженность, комментарии |
| 1. | 26:33:000000:19087 |  |  |  |
|  | 10.3. сооружения канализации; канализационный выпуск | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск Собственность, № 26:33:000000:19087-26/001/2018-2 от 11.07.2018 | Ставропольский край, г Пятигорск, в пределах улиц Пальмиро Тольятти, Ермолова и Спортивно | 957 м;  статус актуальные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:1 — под многоквартирный дом №45,  26:33:080138:8 — под многоквартирным (малоэтажным домом, 26:33:080138:171 — детский сад |
| 2. | 26:33:000000:19088 |  |  |  |
|  | 10. сооружения коммунального хозяйства; водопроводный ввод | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск Собственность, № 26:33:000000:19088-26/018/2017-2 от 19.09.2017 | Ставропольский край, г Пятигорск, в пределах улиц Пальмиро Тольятти, Ермолова и Спортивной | 745 м;  статус актуальные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:1 — под многоквартирный дом №45, 26:33:080138:171 — детский сад, 26:33:080138:8 — под многоквартирным (малоэтажным домом |
| 3. | 26:33:000000:19300 |  |  |  |
|  | 10.3. сооружения канализации; канализационный выпуск | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск Собственность, № 26:33:000000:19300-26/018/2017-2 от 01.12.2017 | Ставропольский край, г. Пятигорск, в районе улиц Ермолова, Кооперативная и Делегатская | 901 м;  статус актуальные;  год постройки: 1977 г. |

1.2.4. Сведения о наличии (отсутствии) зон с особыми условиями использования

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ в состав зон с особым использованием территории входят: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные территории, зоны затопления, подтопления, санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Проектируемая территория расположена в западной части города Пятигорска, во второй зоне санитарной охраны города-курорта Пятигорска, на территории которой согласно Постановлению Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения» запрещаются размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую природную среду и приводящих к истощению природных лечебных ресурсов.

Территория, занятая проектируемым объектом свободна от объектов культурного наследия. В связи с этим, отсутствует необходимость в подготовке Схемы границ территорий объектов культурного наследия.

В границах проектируемого участка водоохранные зоны отсутствуют.

Вокруг квартала на территории улиц располагается охранная зона инженерных коммуникаций «Граница охранной зоны подводящего газопровода высокого и среднего давления и распределительные гадопроводы высокого, среднего и низкого давления с ШГРП №105 по ул. Братская» (таблица 9). Подводящие газопроводы находятся в охранной зоне «Распределительные газопроводы среднего и низкого давления, вводы и вводные газопроводы с газовым колодцем низкого давления ГК№ 613 по пер. Надречный 11».

В восточной части проектируемого квартала на территории многоэтажной застройки располагается охранная зона «Охранная зона электросетевого комплекса №8 от питающего центра "Тяговая-307". Участки: ТП 71-ТП 252, ТП 252-ТП 534, ТП 252-ТП 307, ТП 307-ТП 397, ТП 71-ТП 186 (до опоры ВЛ)».

Другие границы охранных зон объектов электросетевого хозяйства отсутствуют.

**Таблица 9 — Зоны с ограниченным использованием территории,  
находящиеся в проектируемом квартале**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер | Тип | Вид | Индекс | Наименование/описание |
| 26.33.2.11 | ЗОУИТ | Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения) | – | Вторая зона округа санитарной охраны г. Пятигорска (зона ограничений) |
| 26.33.2.335 | ЗОУИТ | Охранная зона инженерных коммуникаций | – | Граница охранной зоны подводящего газопровода высокого и среднего давления и распределительные гадопроводы высокого, среднего и низкого давления с ШГРП №105 по ул. Братская |
| 26.33.2.359 | ЗОУИТ | – | – | Распределительные газопроводы среднего и низкого давления, вводы и вводные газопроводы с газовым колодцем низкого давления ГК№ 613 по пер. Надречный 11 |
| 26.33.2.134 | ЗОУИТ | – | – | Охранная зона электросетевого комплекса №8 от питающего центра "Тяговая-307". Участки: ТП 71-ТП 252, ТП 252-ТП 534, ТП 252-ТП 307, ТП 307-ТП 397, ТП 71-ТП 186 (до опоры ВЛ) |

Проектируемая территория не включает зоны специального назначения.

1.2.5. Определение параметров планируемого развития территории. Плотность и параметры застройки территории

На проектной территории предусмотрено размещение земельного участка для строительства объектов торговли и объектов общественно-делового значения.

В границах территории, для которой подготовлен настоящий проект планировки, существующие красные линии отсутствуют.

Красными линиями ограничиваются территории улиц: Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная и Шатило. Местоположение красных линий установлено с учетом границ существующих земельных участков и размещения транспортной и инженерной инфраструктуры. В целях регулирования застройки устанавливаются линии отступа от красных линий.

На территории предусмотрено сохранение существующей застройки общей площадью 39 828 м2, в том числе зданий и сооружений общественно-деловой застройки.

Расчетный коэффициент плотности многофункциональной застройки территории — 0,16.

Территория проектирования в соответствии с Генеральным планом муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденным и измененным решением Думы города Пятигорска от 29 июня 2018 года № 25-27 РД находится в следующих территориальных зонах с различным разрешенным использованием (рисунок 4):

Жилые зоны:

Ж-3 — Среднеэтажная жилая застройка.

Общественно-деловые зоны:

ОС — Общественное использование объектов капитального строительства.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

ТК — Транспортно-коммунальная (инженерной инфраструктуры).



**Рисунок 4 — Схема градостроительного зонирования территории**

1.2.6. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав объектов в границах зон их планируемого размещения

Предельные параметры разрешенного строительства для выше перечисленных зон, установленные Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденные решением Думы города Пятигорска от 27 сентября 2018 г. № 28 – 28 РД, в границах которых располагается проектируемая территория, представлены ниже.

#### Зоны жилой застройки.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

На проектируемой территории большую часть занимает зона среднеэтажной жилой застройки («Ж-3»).

В зоне «Ж-3» среднеэтажной жилой застройки, в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

**Таблица 10 — Градостроительные регламенты зоны Ж-3**

| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования  объекта капитального строительства | Код\* |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше 8-м надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) | 2.5 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро | 3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объекты 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) | 3.5.1 |
| Культурное развитие | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| Общественное управление | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| Деловое управление | Объекты капитального строительства с целью размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м2 | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Развлечения | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | 4.8 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P174) | 4.9 |
| Спорт | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, а также площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) | 2.1.1 |
| Блокированная жилая застройка | Жилые дома блокированной застройки, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования) | 2.3 |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир) | 2.6 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты капитального строительства, предназначенные 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) | 3.5.2 |
| Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри);  размещение объектов капитального строительства, 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, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| Обеспечение научной деятельности | Объекты капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) | 3.9 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объектов капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм) | 9.3 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный) | 2.1.1 |
| Блокированная жилая застройка | Жилые дома блокированной застройки, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования) | 2.3 |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенные на двадцать и более квартир) | 2.6 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты капитального строительства, предназначенные 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) | 3.5.2 |
| Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри);  размещение объектов капитального строительства, 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, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| Обеспечение научной деятельности | Объекты капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) | 3.9 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объектов капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм) | 9.3 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| Среднеэтажная жилая застройка | - благоустройство и озеленение;  - размещение подземных гаражей и автостоянок;  - обустройство спортивных и детских площадок, площадок 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 | 2.5 |

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

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Жилая застройка:

* минимальная площадь — от 1000 м2;
* максимальная площадь –— не ограничена;
* для строительства гаражей для индивидуального автотранспорта — от 18 до 36 м2;

Для строительства объектов условно разрешенного вида использования:

* минимальная площадь — не подлежит установлению;
* максимальная площадь — не подлежит установлению.

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

Минимальные отступы от границ земельных участков:

* отступ от красной линии:
* до жилых зданий с квартирами в первых этажах на магистральных улицах — не менее 6 м;
* до прочих — не менее 3 м;
* жилые дома со встроенными общественными помещениями в первых этажах допускается размещать по красной линии;
* в районах сложившейся жилой застройки допускается размещение жилых зданий по красной линии;
* отступ от границ соседнего земельного участка — 6 м.

Допускается уменьшение отступа от границ соседнего участка и строительство жилых домов на границе с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка и соблюдения технических регламентов, санитарных и противопожарных требований.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Предельное количество этажей жилых домов:

* максимальное — не выше 8-ми надземных этажей;
* минимальное — не ниже 5-ти надземных этажей.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

Максимальный процент застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности — 50 %.

При реконструкции максимальный процент застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности может составлять 60 %.

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

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования, а также требование СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Во встроенных или пристроенных к дому помещениях общественного назначения не допускается размещать специальные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви и т.д.).

Требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с требованиями таблицы:

**Таблица 11 — Требования числа машино-мест для хранения и  
паркования легковых автомобилей зоны «Ж-3»**

|  |  |
| --- | --- |
| Тип жилого дома  по уровню комфорта | Хранение автотранспорта,  машино-мест на квартиру |
| 1 Бизнес-класс | 2,0 |
| 2 Эконом-класс | 1,2 |
| 3 Муниципальный | 1,0 |
| 4 Специализированный | 0,7 |
| Примечания  1. Допускается предусматривать сезонное хранение 10% парка легковых автомобилей в гаражах, расположенных за пределами селитебных территорий поселения.  2. При определении общей потребности в местах для хранения следует учитывать и другие индивидуальные транспортные средства (мотоциклы, мотороллеры, мотоколяски, мопеды, велосипеды) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) с применением следующих коэффициентов:  мотоциклы и мотороллеры с колясками, мотоколяски — 0,5;  мотоциклы и мотороллеры без колясок — 0,28;  мопеды и велосипеды — 0,1. | |

#### Зоны общественно-деловые.

Зоны общественно-деловые предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Данные зоны предназначены для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.

Вторую по площади на проектируемой территории занимает зона общественного использования объектов капитального строительства.

Для зоны «Ос» Общественное использование объектов капитального строительства, в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

**Таблица 12 — Градостроительные регламенты для зоны «Ос»**

| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро | 3.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Объекты 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) | 3.5.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты капитального строительства, предназначенные 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) | 3.5.2 |
| Культурное развитие | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| Общественное управление | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| Обеспечение научной деятельности | Объекты капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) | 3.9 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объектов капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Спорт | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, а также площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенные для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри);  размещение объектов капитального строительства, 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, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| Деловое управление | Объекты капитального строительства с целью размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Объекты торговли (торговые центры), торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 м2 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](#Par209)–[4.9](#Par223);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Рынки | Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 м2;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м2 | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Объекты капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Развлечения | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | 4.8 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P174) | 4.9 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм) | 9.3 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| – | – | – |

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

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

* минимальная площадь — 500 м2;
* максимальная площадь — не подлежит установлению.

Площадь земельного участка для гаражей:

* минимальная — 18 м2;
* максимальная — 36 м2.

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

* минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

Допускается строительство объектов на границе с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка и соблюдения технических регламентов, санитарных и противопожарных требований.

Общеобразовательные учреждения и дошкольные образовательные учреждения, размещаемые в отдельных зданиях, должны располагаться на участках с отступом зданий от красных линий не менее чем на 25 метров, в реконструируемых кварталах — не менее 15 метров.

От границы участка дошкольного учреждения до проездов должно быть не менее 25 метров.

До лечебных корпусов — не менее 30 м.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Предельное количество этажей зданий — 8.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка 50 %.

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

На земельные участки и объекты капитального строительства, образованные посредствам получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, распространяется действие градостроительного регламента, установленного в отношении вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства той зоны, в которой данный объект относится к основному виду разрешенного использования.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

#### Зоны транспорта.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Проектируемую территорию окружает улично-дорожная сеть, которая относится к зоне транспортно-коммунальной «ТК».

Для зоны «ТК» транспортно-коммунальной, в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

**Таблица 13 — Градостроительные регламенты для зоны «ТК»**

| Разрешенный вид использования земельного участка | Разрешенный вид использования объекта капитального строительства | Код\* |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| Коммунальное обслуживание | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Энергетика | Объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P182) | 6.7 |
| Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P182) | 6.8 |
| Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;  размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных) | 7.1 |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  размещение остановочных пунктов, касс, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  устройства мест стоянок автомобильного транспорта | 7.2 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 7.5 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| Объекты придорожного сервиса | Объекты придорожного сервиса:  размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых) | 4.9.1 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| - | - | - |

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

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

* минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

* предельное количество этажей не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

Максимальный процент застройки не подлежит установлению.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

В транспортно-коммунальной зоне допускается размещение существующих торговых павильонов (магазинов) на остановках без увеличения их площади и этажности.

1.2.7. Характеристика объектов капитального строительства производственного, общественно-делового и иного назначения и объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования таких объектов

Проектом в юго-западной части планируемого квартала предлагается разместить земельный участок, площадью 490 м2, предназначенный для размещения объектов торговли и общественно-делового назначения с расчётной площадью застройки 287 м2.

Территория планируемого для размещения земельного участка определена в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны Ж-3. Планируемый участок размещается вблизи основной городской улицы Пальмиро Тольятти, через которую осуществляется доступ к образуемому земельному участку. Отдаленность от остановок пассажирского транспорта составляет 445 м.

Проектный размер земельного участка составляет 490 м2. Площадь и конфигурация участка определена в соответствии с учетом рельефа, наличия подработанных территорий и охранных зон коммуникационных сетей, непригодных для размещения объектов капитального строительства.

Территория, на которой планируется разместить объекты торговли имеет развитую инженерную инфраструктуру и представлена централизованными городскими сетями электроснабжения, водоснабжения и канализации.

На проектируемой территории нет объектов, подлежащих переносу (переустройству).

Координаты планируемого для размещения земельного участка представлены в таблице 14.

**Таблица 14 — Каталог координат планируемого для размещения земельного участка**

| № точки | X, м | Y, м |
| --- | --- | --- |
| н1 | 366 264,24 | 1 401 538,43 |
| н2 | 366 259,86 | 1 401 572,99 |
| н3 | 366 243,83 | 1 401 570,76 |
| н4 | 366 247,07 | 1 401 545,24 |
| н1 | 366 264,24 | 1 401 538,43 |

1.2.8. Социальная инфраструктура

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях социального и культурно-бытового обслуживания произведён в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Проектируемая территория обслуживается образовательным учреждением — Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 23 «Светлячок», расположенное в проектируемом квартале по ул. Пальмиро Тольятти, 40 в радиусе в пешеходной доступности.

Предприятия обслуживания населения в границах квартала располагаются в отдельно стоящих зданиях по улицам Пальмиро Тольятти, 42 (магазины), Пальмиро Тольятти, 36-а (торговый центр), Пальмиро Тольятти, 34-а (магазины), Шатило, 20 (магазин и медицинское учреждение), Школьная, 39 (магазин).

1.2.9. Система транспортной инфраструктуры

Улично-дорожная сеть проектируемой территории выполнена в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования. Улицы Спортивная, Школьная и Шатило, окружающие часть планируемого квартала относятся к категории улиц местного значения.

Нерегулируемые пешеходные переходы располагаются вблизи перекрестков. Территория проектирования находится в пределах 445-метрового радиуса доступности остановочных пунктов общественного транспорта по ул. Пальмиро Тольятти.

Для обеспечения автомобильных проездов и противопожарного обслуживания объектов капитального строительства предусмотрен внутриквартальный проезд.

1.2.10. Информация о необходимость осуществления мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства (здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено), существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, от возможного негативного воздействия в связи с размещением проектируемых объектов

Осуществление мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства (здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено), существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, а также объектов капитального строительства, планируемых к строительству в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории, от возможного негативного воздействия в связи с размещением объектов не предусматривается.

1.2.11. Сведения о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением проектируемых объектов

В границах проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

1.3. Положения об очередности планируемого развития территории

Планируемое развитие территории: проектирование и строительство объекта, предназначенного для торговли, обеспечение такого объекта коммунальной и транспортной инфраструктурой, осуществляется в 10 летний срок — 1 этап.

1.4. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Основные технико-экономические показатели проекта планировки выполнены в соответствии с требованиями СНиП 11-04-2003 и нормами действующего законодательства РФ и представлены в таблице 15.

**Таблица 15 — Основные технико-экономические показатели проекта планировки**

| № п/п | Наименование показателей | Единица  измерения | Современное состояние  2019 г. | Расчетные показатели по проекту |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Территория** | – | – | – |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории **—**  всего: | м2 | 65 885 | 65 885 |
|  | В том числе: | – | – | – |
|  | – территория жилой застройки | м2 | 30 994  (по сведениям ГКН) | 30 994 |
|  | – территория дошкольного детского образования | м2 | 10 000  (по сведениям ГКН) | 10 000 |
|  | – территория объектов торговли | м2 | 5 648  (по сведениям ГКН) | 6 138 |
|  | – территория объектов капитального строительства | м2 | 8 474,2  (по сведениям ГКН) | 8 761,2 |
|  | – зон инженерной и транспортной инфраструктур | м2 | 9 189 | 9 789 |
| 1.2 | Из общей площади проектируемого квартала территории общего пользования **—** всего: | м2 | 47 597 | 47 107 |
|  | Из них: | – | – | – |
|  | – зеленые насаждения общего пользования | м2 | 29 171 | 28 681 |
|  | – проезды, парковки, тротуары | м2 | 18 426 | 18 426 |
| 1.3 | Коэффициент плотности застройки | м2 всех  этажей  зданий / м2  квартала | 0,16 | 0,16 |
|  | Из общей территории: | – | – | – |
|  | – земли муниципальной собственности | м2 | 36 038 | 36 038 |
|  | – земли частной собственности и иных вещных прав | м2 | 7 469 | 7 469 |
| **2** | **Жилищный фонд** | – | – | – |
| 2.1 | Средняя этажность застройки | этаж | 3 | 3 |
| 2.2. | Максимальная этажность застройки | этаж | 9 | 9 |
| **3** | **Объекты обслуживания населения** | – | – | – |
| 3.1 | Магазин | объект | 5 | 6 |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** | – | – | – |
| 5.1 | Протяженность улично-дорожной сети : | – | 1 309 | 1 309 |
|  | – основные улицы | м | 860 | 860 |
|  | – проезды внутриквартальные | м | 449 | 449 |

РАЗДЕЛ 2

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Графические материалы:

1. Чертеж планировки территории, на котором отображаются красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Разработан в масштабе 1:1000 с отдельными выносками с масштабами 1:2000.

Все чертежи и схемы, выполненные в представленной проектной документации, используют систему координат МСК-26 от СК-95 (зона 1), система высот — Балтийская.

Данные о местоположении кадастровых границ объектов недвижимости получены кадастрового плана территории № 26/ИСХ/19-177013 от 11.03.2019 г. и выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, выданные посредством ФГИС.