



Муниципальное предприятие
"Архитектурно - планировочное бюро"
г. Батайска

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: apbproekt@yandex.ru
ИНН 6141010549, ОГРН 1026101843536,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о соответствии жилого дома
статусу блокированного жилого дома
(жилые помещения-жилые блоки),
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Шмидта, 44**



Муниципальное предприятие
"Архитектурно - планировочное бюро"
г. Батайска

346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189,
тел. 8 (86354) 6-14-16; 5-84-51, e-mail: apbproekt@yandex.ru
ИНН 6141010549, ОГРН 1026101843536,
Р/сч 40702810652280100068 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о соответствии жилого дома
статусу блокированного жилого дома
(жилые помещения-жилые блоки),
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Шмидта, 44**

" 613"/4245" "3802304245

Директор МП АПБ _____ А. М. Шепелев
Начальник ОП _____ О. П. Семеренко

2023г.

Список исполнителей:

Начальник ОП

О.П. Семеренко
(общее руководство работами,
анализ результатов обследования).

Архитектор

Н.А. Горохова
натуральное обследование
конструкций, фиксация дефектов и
повреждений, камеральная обработка
результатов обследования).

*Выводы, представленные в настоящем отчете, соответствуют
состоянию объекта на момент обследования - февраль 2023г.*

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1. Введение.

«Ростовская обл., г. Батайск, ул. Шмидта, 44,»

+0

```

300"" "" "" "" ""
"" "" 0' . "" "" "" "53; 59/4233"$ ""

```

||||| 0' || || || ||

!!!!!!!!!!!!	\$0
--------------	-----

3040 " " " " "

[illegible]

3050 " " " " " " " "

||||| " " " 0" " "

||||||| " " " " 0' " "

||||||| " * + " " . "

||||||| " " " 0

3060 " " " "

||||| " "/ " " 0

3070''' " <

|||||||/||||

|||

""/"KKK"

#####/### " " "397" . " "3702" "3706

|||||/|||| ||| ||| ||| || |||/|||44|||

[illegible]

""""""""""342" " 1 4

#####/### " " "KK" " " "4023029:7,"/5:" 1 4

$$\frac{1111111111}{1111111111} \div \frac{1111111111}{1111111111} = 0$$

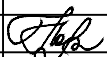
#####/#### " ""/'20 "

2. Цель работы.

- 2.1. Определение технического состояния конструкций обследуемого строения, его прочности и надежности.
- 2.2. Определение геометрических параметров объекта и его отдельных конструкций путем натурных обмеров.
- 2.3. Определение всех характеристик (конструктивных и объемно-планировочных), соответствующих статусу блокированного жилого дома.
- 2.4. Выдача заключения о возможности (невозможности) признания жилого дома определению блокированного жилого дома (жилые помещения -жилыми блоками.

3. Программа работы.

- 3.1. Анализ имеющейся технической документации.
- 3.2 Визуальное обследование основных несущих строительных конструкций:
 - осмотр строения;
 - обмерные работы;
 - определение характеристик и состояния конструкций и объемно-планировочные решения жилого дома;
- 3.3. Выборочная фотофиксация фасадов обследуемого объекта.
- 3.4. Составление заключения с выводами и рекомендациями на момент проведения обследования.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №							Лист
									4
Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	4/1 -2023			
					01.2023				

4. Этапы проведения работ.

[illegible][illegible]

5. Общая характеристика земельного участка.

5.1. Земельный участок, на котором расположен обследуемый жилой дом, находится в восточной части города Батайска, в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

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

5.2 Кадастровый номер земельного участка - 61:46:0011803:17.

5.3 Площадь земельного участка 575 кв.м.

5.4 Вид разрешенного использования - для эксплуатации жилого дома

5.5 Земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности:

-Коростелевой Виктории Робертовне- 1/2 доля

-Метакса Марине Владимировне-1/2 доля

6. Общая характеристика объекта.

6.1. Обследуемый объект капитального строительства (жилой дом литер Б), представляет собой двухэтажное, прямоугольное в плане здание.

Габаритные размеры - 11.83х13.99

Площадь здания- 283 кв.м.

Площадь помещений-259,1 кв.м.

Площадь застройки - 165,5 кв.м.

Строительный объем- 563 куб.м.

Год завершения строительства-2022

6.2. Кадастровый номер жилого дома - 61:46:0011803:2588

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

Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата

4/1 -2023

Лист

6

8. Категории технического состояния конструкций здания.

Таблица 1

Категория технического состояния	Характеристика технического состояния
I - нормативное состояние	Категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения.
II - работоспособное состояние	Категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.
III - ограниченно-работоспособное состояние	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и полседующем мониторинге технического состояния (при необходимости).
IV - аварийное состояние	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

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

Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	4/1 -2023	Лист
					01.2023		8

9. Результаты обследования.

9.1. Строительных конструкций двухэтажного жилого дома

Фундаменты - аварийных повреждений в цокольной части фундаментов, ведущих к неработоспособному состоянию основных несущих конструкций не обнаружено;

Наружные ограждающие конструкции - деформаций нет, состояние работоспособное*.

Перекрытие - деформаций нет, состояние работоспособное*.

Полы - деформаций нет, состояние работоспособное*.

Окна - деформаций и повреждений нет, состояние работоспособное*.

Двери - деформаций нет, состояние работоспособное*.

Детальное обследование скрытых конструкций (фундаментов и крыши) не возможно выполнить по причине отсутствия доступа к ним

Техническое состояние двухэтажного жилого дома лит Б, на момент обследования- работоспособное состояние.

Примечание: * - смотри таблицу 1.

9.2 Организованный водосток с поверхности кровли выполнен, установлены водоотводные трубы и желоба, на части дома, находящегося в пользовании Метакса М.В (жилой блок №2)

9.3 Благоустройство земельного участка выполнено на половине участка, находящегося в пользовании Метакса М.В.(жилой блок №2): твердое покрытие- бетонная тротуарная плитка, озеленение -клумбы , декоративные деревья. По периметру строений выполнена отмостка .

9.4 Инженерное обеспечение:

-Электроснабжение- от городских сетей. Каждый автономный жилой блок имеет свою электропроводку и индивидуальные электрические счетчики.

-Газоснабжение-от городских сетей. Жилой блок №2 имеет врезку и индивидуальный прибор учета. Жилой блок №1 к газоснабжению не подключен.

-Отопление- В жилом блоке №1 отсутствует отопительный прибор. Жилой блок №2 имеет водяное отопление, от газового котла.

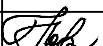
Водоснабжение - городская водопроводная сеть.

Канализация- автономная- отдельная выгребная яма для каждого жилого блока.

Взам.инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.					4/1 -2023		Лист
			Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	9

10. Выводы.

[illegible]

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
Изм	Код	Лист
Док.	Подпись	Дата
		01.2023
4/1 -2023		Лист
		10

11. Рекомендации.

- 11.1. Для выполнения требований СП 55.13330.2016 Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 п. 7.2 Дома блокированной застройки следует разделять глухими противопожарными стенами с пределом огнестойкости не менее REI 45 и класса пожарной опасности не ниже K1.
Противопожарные стены 1-го типа, разделяющие блокированную застройку на пожарные отсеки, должны возвышаться над кровлей и выступать за наружную облицовку стен не менее чем на 15 см., а при применении в покрытии, за исключением кровли, материалов группы горючести Г3 и Г4 - возвышаться над кровлей не менее чем на 60 см. и выступать за наружную поверхность стены не менее чем на 30 см.
- 11.2. Установить систему водоотведения (желоба, трубы) с кровли всех строений.
- 11.3. По периметру всех строений выполнить отмостку из водонепроницаемых материалов, с уклоном от цоколя зданий.
- 11.4. Необходимо вести постоянный контроль над состоянием всех конструкций, не допуская их разрушения. в случае возникновения каких-либо деформаций, разрушений конструкций устранять их, своевременно выполняя требуемые ремонтные работы. Не допускать неудовлетворительного, аварийного состояния строительных конструкций.
- 11.5. В зимний период не допускать скопления снеговой массы на кровле, во избежание увеличения нагрузки на существующие конструкции строений.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	4/1 -2023			11

12. Заключение.

Основные несущие конструкции двухэтажного жилого дома на момент обследования, находятся в работоспособном состоянии, и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

Не нарушают прав и охраняемых законом интересов других лиц.

Двухэтажный жилой дом (кадастровый номер жилого дома - 61:46:0011803:2588) , расположенный на земельном участке площадью 575 кв.м., с кадастровым номером 61:46:0011803:17, по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Шмидта, 44, можно считать блокированным жилым домом, жилые помещения - жилыми блоками, после выполнения вышеперечисленных рекомендаций.

Технико-экономические показатели жилого дома блокированной застройки, согласно технического паспорта на жилой дом , выданного МУП "Бюро технической инвентаризации" города Батайска от 31.08.2022:

Общая площадь блокированного жилого дома-283,0 кв.м.

Общая площадь помещений блокированного жилого дома-259,1 кв.м.

Жилая площадь помещений блокированного жилого дома-170,7 кв.м.

Жилой блок №1 (литер Б,нБ)

общая площадь блока- 140,8 кв.м.(согласно Приказа № 11/0393 от 23.10.2020г.,
площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен)

общая площадь помещений - 140,2 кв.м.,

жилая площадь - 119,2 кв.м.

Жилой блок №2 (литер Б,нБ)

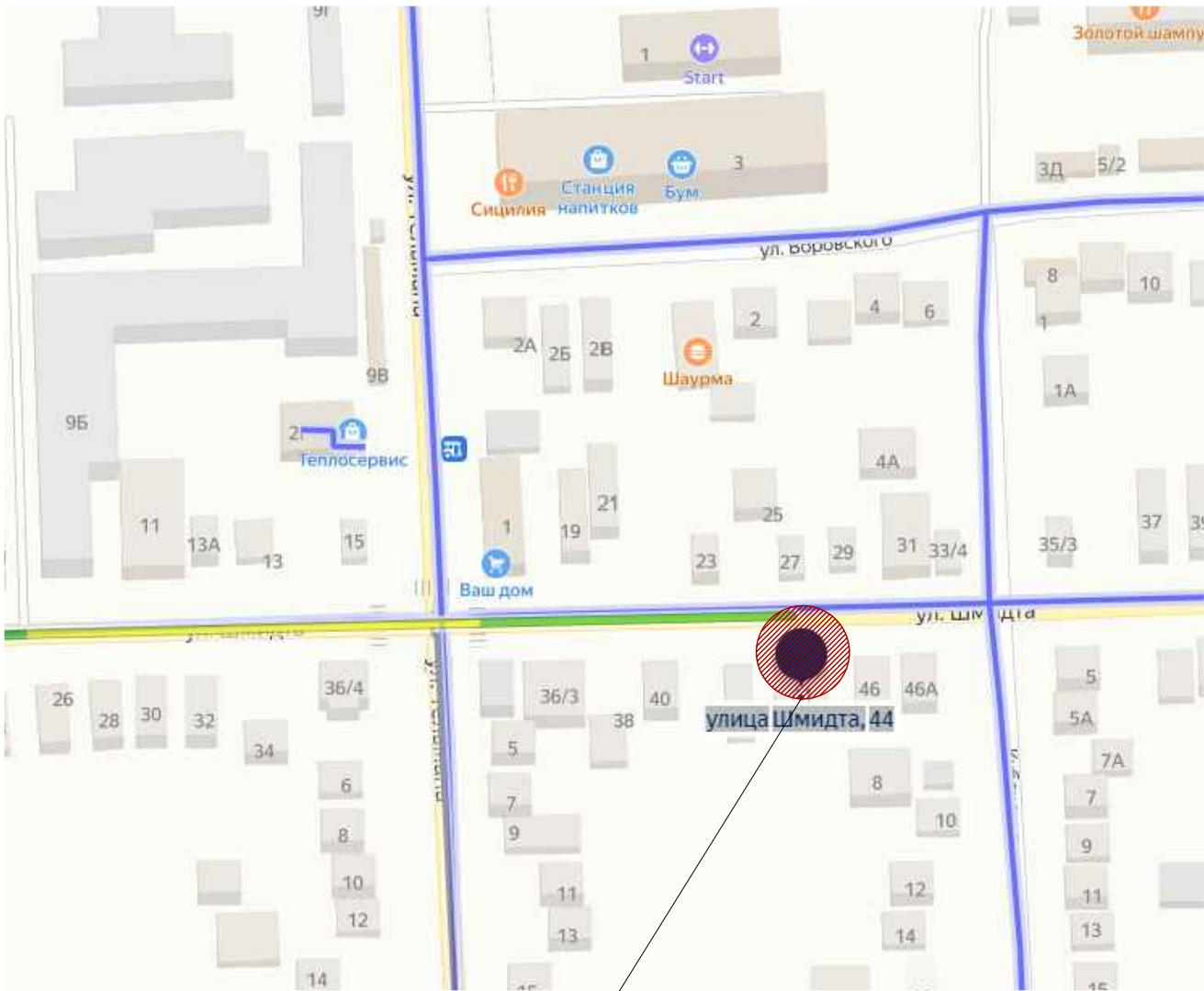
общая площадь блока- 137,5 кв.м.(согласно Приказа № 11/0393 от 23.10.2020г.,
площадь здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен)

общая площадь помещений - 118,9 кв.м.,

жилая площадь - 51,5 кв.м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №							Лист
Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	4/1 -2023			12

13. Ситуационный план



Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Шмидта, 44

Инв. № подл.		Подпись и дата		Взам. инв. №	
Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата
					01.2023
4/1 -2023					Лист
					13

14. Фрагмент плана кадастрового квартала

(Источник - <http://pkk.rosreestr.ru/>)



Месторасположение земельного участка
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Шмидта, 44

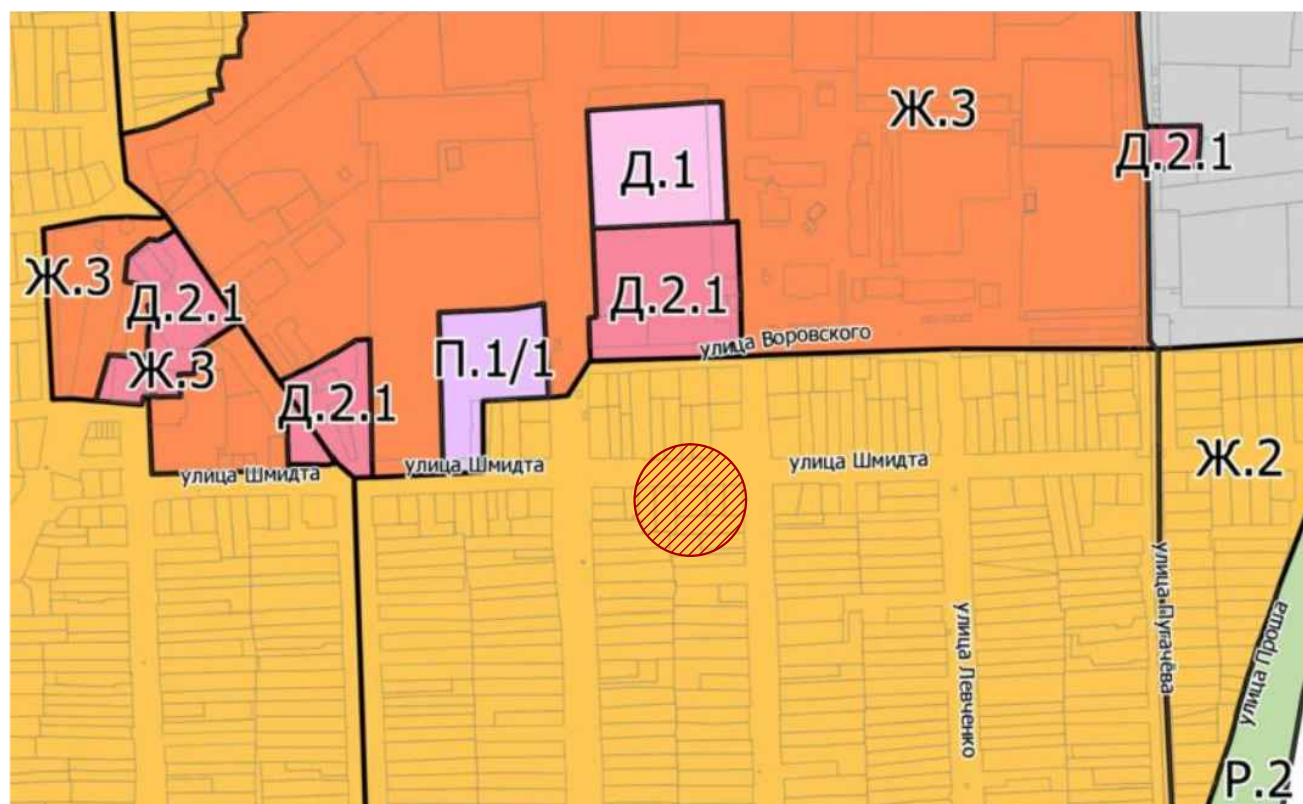
Кадастровый номер – 61:46:0011803:17

Площадь земельного участка – 575 кв.м

01.2023

4/1 -2023

15. Фрагмент карты градостроительного зонирования



Зона Ж.2. зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа, установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Handwritten signature

01.2023

4/1 -2023

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

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

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

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

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

Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата
					01.2023

4/1 -2023

Лист

16

3.2.1 Дома социального обслуживания	<p>размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;</p> <p>размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами</p>	Не установлены
3.2.2 Оказание социальной помощи населению	<p>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:</p> <p>некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам</p>	Не установлены
3.2.4 Общежития	<p>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</p>	Не установлены
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>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</p>	Не установлены

Изм.	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

					01.2023
Изм.	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата

4/1 -2023

3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом

Не установлены

3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)

Не установлены

5.1.3 Площадки для занятий спортом

Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)

Не установлены

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата

01.2023

4/1 -2023

Лист

18

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в 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 установлены
12.0.2 Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены

Изм.	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

					01.2023
Изм.	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата

4/1 -2023

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

Условно разрешённые виды использования		
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>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</p>	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха;
2.3 Блокированная жилая застройка	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур</p>	<p>Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения;</p> <p>спортивные и детские площадки, площадки для отдыха</p>
2.7.1 Хранение автотранспорта	<p>Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9</p>	Не установлены

3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены
3.2.3 Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не установлены
3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не установлены
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не установлены
3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Не установлены
3.8 Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	Не установлены

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

Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата
					01.2023

4/1 -2023

3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Не установлены
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.3 Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены

Изм.	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

					01.2023
Изм.	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата

4/1 -2023

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

Изм.	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

					01.2023
Изм.	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата

4/1 -2023

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

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

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

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

Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата
					01.2023

4/1 -2023

Лист

25

от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах)
	прочие	не подлежит установлению
от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
	прочие	не подлежит установлению
от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) **** (Решение Думы от 27.10.2021 №158)
	зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0
	прочие	не подлежит установлению
расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
Предельная высота здания, строения, сооружения:		
максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.1.1, 2.3,	20,0
	прочие	не подлежит установлению

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

Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата

4/1 -2023

максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	5,0
Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений)	60,0
	3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
	3.4.1	40,0
	прочие	не подлежит установлению
Минимальный процент застройки, %	2.7.1	40,0
	4.4	30,0
	4.1, 4.7	40,0
	прочие	не подлежит установлению
Иные предельные параметры:		
максимальная этажность	2.1, 2.3	3
	2.1.1	4
	прочие	не подлежит установлению

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

Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	4/1 -2023	Лист
					01.2023		27

максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
минимальный процент озеленения	3.5.1(кроме объектов дошкольног о образования) 5.1.3, 5.1.4	40,0
	2.1, 2.3	25,0
	2.1.1	в соответствии с таблицей 2 статьи 24 настоящих Правил
	3.5.1 (объекты дошкольног о образования)	50,0
	3.2.1	60,0
	3.2.4, 3.4.1, 3.5.2, 3.7, 3.7.1, 3.8.1, 4.7	15,0
	прочие	не подлежит установлению
максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.5.1, 3.5.2, 3.7, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.3, 4.7, 8.3, 12.2	2,0
	2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.4,	0,6

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

Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата
					01.2023

4/1 -2023

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

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

**При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку - 300 кв. м. В случае перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, расположенных в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

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

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

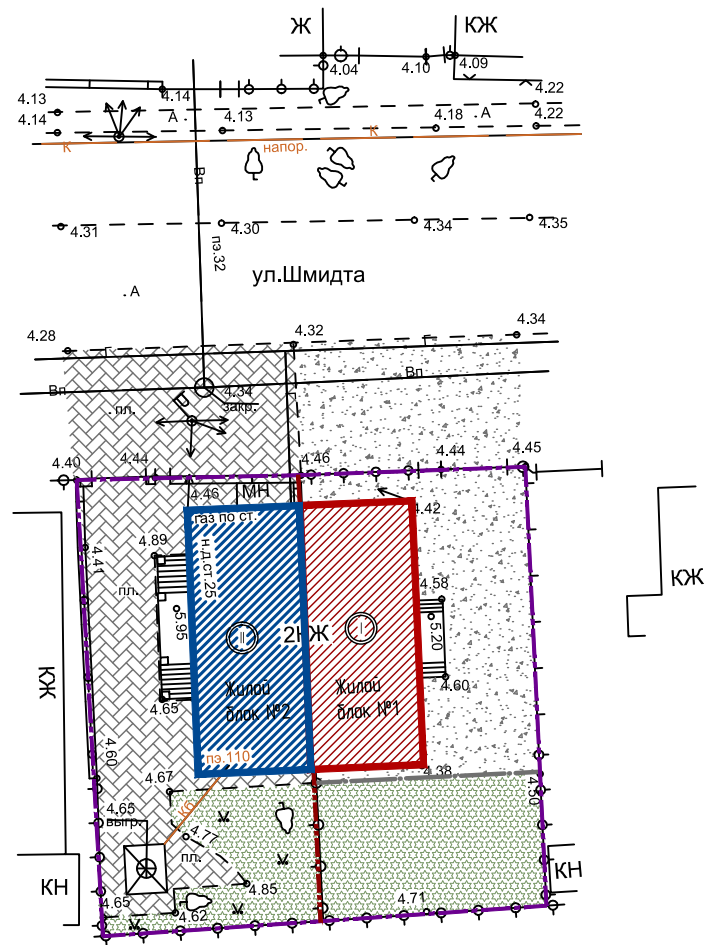
1. Минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с Таблицей 1 статьи 23 настоящих Правил.

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



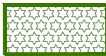




Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №

Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата	4/1 -2023	Лист
					01.2023		29

16. Схема генплана



Условные обозначения:

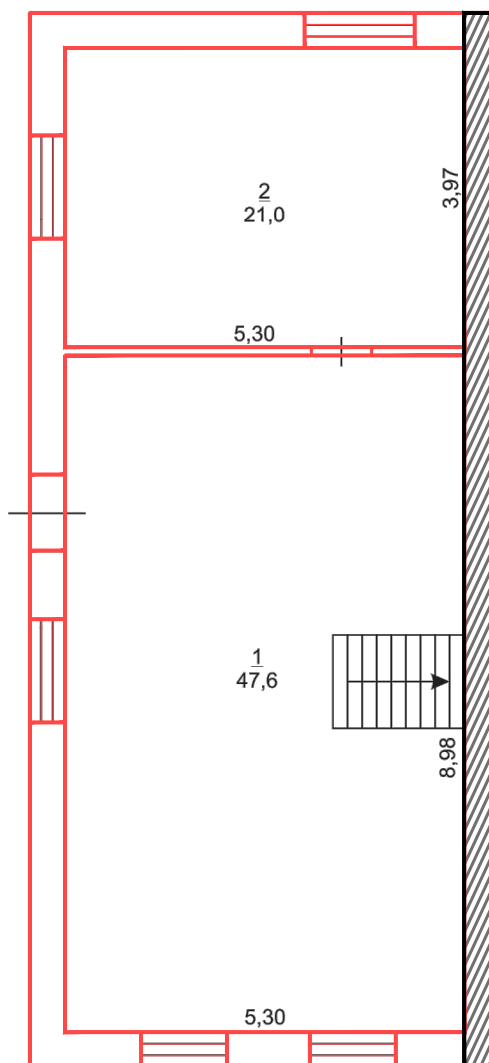
-  – Границы земельного участка
-  – Границы разделяющая земельный участок по факту пользования
-  – Озеленение
-  – Тротуарная плитка (жилой блок №2)
-  – Щебеночное покрытие (жилой блок №1)
-  — Жилой блок №1
-  — Жилой блок №2

01.2023

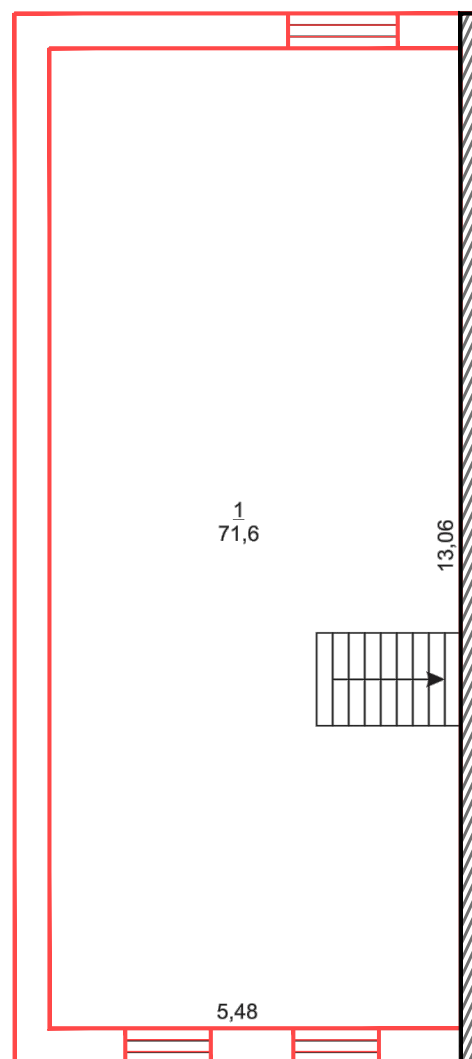
4/1 -2023

17. Позтажний план жилого блоку №1

План 1 этажа



План мансардного этажа



Експликація приміщень жилого блоку № 1

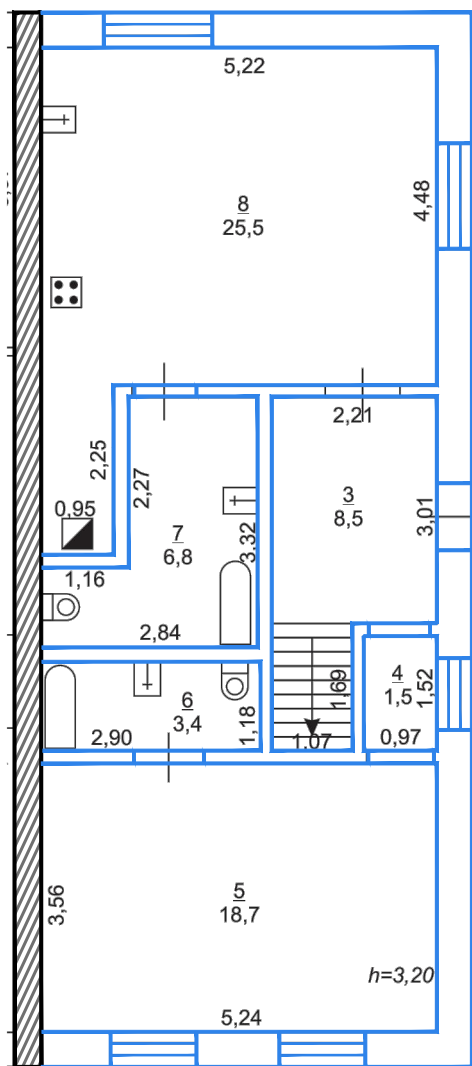
Номер приміщення	Найменування приміщення	Площадь, кв.м	Кат. приміщення
1	2	3	4
1	Жилая комната	47.6	
2	Кухня-столовая	21.0	
Площадь помещений по 1 этажу жилого блока №1		68.6	
1	Жилая комната	71.6	
Площадь помещений по 2 этажу жилого блока №1		71.6	
Площадь помещений по жилому блоку №1		140.2	

012023

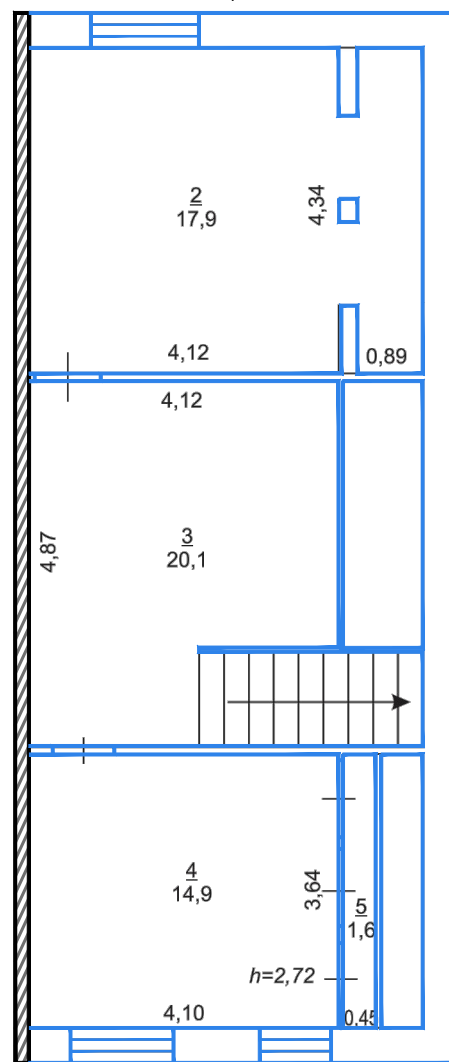
4/1 -2023

17.1. поэтажный план жилого блока №2

План 1 этажа



План мансардного этажа



Экспликация помещений жилого блока № 2

Номер помещения	Наименование помещения	Площадь, кв.м	Кат. помещения
1	2	3	4
3	Прихожая	8,5	
4	Коридор	1,5	
5	Жилая комната	18,7	
6	Санузел	3,4	
7	Санузел	6,8	
8	Кухня-столовая	25,5	
Площадь помещений по 1 этажу жилого блока №2		64,4	
2	Жилая комната	17,9	
3	Холл	20,1	
4	Жилая комната	14,9	
5	Встроенных шкаф	1,6	
Площадь помещений по 2 этажу жилого блока №2		54,5	
Площадь помещений по жилому блоку №2		118,9	

012023

4/1 -2023

18. Фотофиксация.





