


Муниципальное казенное учреждение «Информационный центр обеспечения градостроительной деятельности» города Невинномысска

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председатель комитета  
по управлению муниципальным  
имуществом администрации города  
Невинномысска, главный архитектор

 А.В. Великанов  
« 29 » 01. 2021 г.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о земельном участке с кадастровым номером 26:16:060130:105,  
площадью 3216 кв. метров, с адресом: Российская Федерация,  
край Ставропольский, городской округ - город Невинномысск, город  
Невинномысск, улица Энгельса, 126.

В соответствии со статьей 40 Правил землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, утвержденных решением Думы города Невинномысска от 27.04.2017 № 112-11, земельный участок с кадастровым номером 26:16:060130:105, площадью 3216 кв. метров, с адресом: Российская Федерация, край Ставропольский, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Энгельса, 126, относится к территориальной зоне «Ж-3» – **Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами.**

К основным видам разрешенного использования указанной зоны относятся:

[2.5] - Среднеэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

[2.6] - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой

застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

[3.2] - Социальное обслуживание. Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4.

[3.2.1] – Дома социального обслуживания. Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами;

[3.2.2] – Оказание социальной помощи населению. Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам;

[3.2.3] – Оказание услуг связи. Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи;

[3.2.4] – Общежития. Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7;

[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).

[3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).

[3.5] - Образование и просвещение. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2.

[3.5.1] – Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения,

дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом);

[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);

[3.9] - Обеспечение научной деятельности. Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3.

[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);

[3.9.2] – Проведение научных исследований. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые);

[3.9.3] – Проведение научных испытаний. Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;

[3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.

[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).

[4.4] - Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

[4.5] - Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.

[4.6] - Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

[4.7] - Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

[5.1.1] – Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий. Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов);

[5.1.2] – Обеспечение занятий спортом в помещениях. Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях;

[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).

**К вспомогательным видам** разрешенного использования указанной зоны относятся:

[13.1] - Ведение огородничества. Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.

**К условно разрешенным видам** разрешенного использования указанной зоны относятся:

[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; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4

этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

[2.3] - Блокированная жилая застройка. Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.

[2.7.1] - Хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.

[3.1] - Коммунальное обслуживание. Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2.

[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);

[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;

[3.6.1] – Объекты культурно-досуговой деятельности. Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев;

[3.6.2] – Парки культуры и отдыха. Размещение парков культуры и отдыха;

[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.

[3.7.1] – Осуществление религиозных обрядов. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги);

[3.7.2] – Религиозное управление и образование. Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища);

[3.8.1] – Государственное управление. Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги;

[4.8.2] - Проведение азартных игр. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон.

[4.9] - Служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.

[4.10] - Выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий).

[6.8] – Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-3:

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
3.	Минимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	не подлежит установлению	
4.	Предельное количество этажей	16 этажей	
5.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка: - при застройке многоквартирными жилыми домами; - при реконструкции застройки многоквартирными жилыми домами; - при строительстве, реконструкции, за исключением многоквартирных жилых домов	40 % 60 % 60 %	
6.	Предельная высота зданий	75 метров	с возможным использованием мансардных этажей
7.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 метра	

Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-3:

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
1. Архитектурно-строительные требования		
1.1.	Линия застройки	должна быть четко выражена
1.2.	Отступ от красных линий:	
	для жилых зданий с квартирами в первых этажах; для школ и детских дошкольных учреждений, размещаемых в отдельных зданиях; для школ и детских дошкольных	не менее 6 метров не менее 25 метров не менее 15 метров

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
	учреждений, размещаемых в реконструируемых кварталах.	
1.3.	Размещение по красной линии жилых зданий со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилых зданий с квартирами в первых этажах	допускается
1.4.	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей) на территории земельных участков	5000 кв. метров
1.5.	Площадь, занимаемая объектами, разрешение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательных видов разрешенного использования и условно разрешенных	не должна превышать 10 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны
1.6.	Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок	обязательно
<b>2. Санитарно-гигиенические и экологические требования</b>		
2.1.	Уровень озеленения территории квартала (микрорайона)	не менее 30%
2.2.	Подключение к централизованной системе канализации	обязательно
2.3.	Санитарная очистка территории	обязательна
<b>3. Защита от опасных природных процессов</b>		
3.1.	При новом строительстве	обязательно проведение инженерно- геологических изысканий
3.2.	Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с	обязательно



№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
	организацией отвода поверхностных вод	
3.3.	Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием	при необходимости

Земельный участок полностью находится в границе защитной зоны объекта культурного наследия – здание, в котором в 1918 году размещался штаб Красной Гвардии Северного Кавказа, ул. Энгельса, 134. Решение Невинномысского горисполкома от 04.09.1980 № 637.

Земельный участок частично находится в границе защитных зон объекта культурного наследия:

памятник И. А. Кочубею, ул. Ленина (городской парк культуры и отдыха). Решение Невинномысского горисполкома от 04.09.1980 № 637;

здание бывшего станичного правления, в котором проходило первое заседание Совета рабочих, крестьянских и казачьих депутатов в 1918 году, ул. Ленина, 68 (МБОУ СОШ № 3). Решение Невинномысского горисполкома от 04.09.1981 № 402;

Братские могилы погибших в годы Великой Отечественной войны, ул. Ленина, 63А (городской парк культуры и отдыха). Решение Невинномысского горисполкома от 04.09.1980 № 637.

Директор МКУ «ИнфоГрад»  
города Невинномысска



Т.В. Остапенко

Ведущий специалист  
отдела земельных отношений,  
архитектуры и градостроительства  
комитета по управлению  
муниципальным имуществом  
администрации города Невинномысска



Ж.В. Куличкина