

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя 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 26:16:011501:14, площадью 400 кв. метров, по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, садоводческое некоммерческое товарищество «Автомобилист», 2/18

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 26:16:011501:14, площадью 400 кв. метров, по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, садоводческое некоммерческое товарищество «Автомобилист», 2/18, относится к территориальной зоне «Ж-4» – **Зона застройки садовыми домами.**

К **основным 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.

[13.2] - Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей.

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

[1.5] - Садоводство. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур.

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

[2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

[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;

[3.3] - Бытовое обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

[3.9.1] - 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).

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

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

[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;

[4.8.1] - Развлекательные мероприятия. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок.

[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).

[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;

[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.

[11.3] - Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны «Ж-4»:

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	400 кв. метров	
2.	Максимальная площадь земельного участка	1500 кв. метров	
3.	Минимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	не подлежит установлению	
4.	Предельное количество этажей	2 этажа	
5.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	30 %	

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
6.	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений	1 метр	
7.	Предельная высота зданий	не более 8 м	с возможным использованием мансардных этажей
8.	Предельная высота зданий для условно разрешенных видов	не более 6 метров	
9.	Высота ограждения земельных участков	Участки должны иметь ограждение.	С уличной стороны ограждение участка может быть произвольной конструкции, высотой не более 2,5 метров. По меже с соседним домовладением ограждение должно быть высотой не более 2-х метров и выполняться из свето-аэропрозрачного материала.
10.	Норма парковки	1 машино-место на садовый участок	

Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-4:

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
1. Архитектурно-строительные требования		
1.1.	Линия застройки	должна быть четко выражена.
1.2.	Минимальное расстояние от границ земельного участка:	

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
	до основного строения;	не менее 3 метров
	до построек для содержания мелкого скота и птицы;	4 метра
	до других построек;	1 метр
	до стволов высокорослых деревьев;	4 метра
	до стволов среднерослых деревьев;	2 метра
	до кустарников.	1 метр
1.3.	<p>Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям (расстояния должны соблюдаться как между постройками, расположенными на смежных участках, так и на одном участке):</p> <p>от садового дома и погреба до уборной;</p> <p>от садового дома до душа, бани (сауны), уборной;</p> <p>от колодца до уборной и компостного устройства;</p> <p>от колодца до постройки для содержания мелкого скота и птицы, душа, бани, сауны;</p> <p>от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы.</p>	<p>12 метров</p> <p>8 метров</p> <p>8 метров</p> <p>12 метров</p> <p>7 метров</p>
1.4.	Размещение навеса или гаража для автомобиля на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда	допускается по согласованию с правлением садоводческого, дачного объединения
1.5.	Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению	допускается по взаимному согласию домовладельцев и с учетом пожарных требований.
1.6.	Площадь, занимаемая объектами, разрешение которых определено в качестве вспомогательных и условно разрешенных видов разрешенного использования	не должна превышать 10 % площади квартала, иного элемента планировочной структуры зоны
1.7.	Тип ограждений по меже земельных участков	рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному правлением садоводческого товарищества) возможно устройство ограждений других типов

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
2. Санитарно-гигиенические и экологические требования		
2.1.	Канализирование стоков	опускается местное канализирование с размещением выгребных ям или сертифицированных очистных сооружений на территориях домовладений
2.2.	Санитарная очистка территории	обязательна
3. Защита от опасных природных процессов		
3.1.	Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод	обязательно
3.2.	Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием	при необходимости

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Кубань, зоне охраны природных объектов, зоне 2-го пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Земельный участок частично расположен в:

зоне сильного подтопления до 0,3 метров реки Кубань в границах г. Невинномысск (процент пересечения 10,1%);

зоне затопления при максимальном уровне воды 1% реки Кубань в границах г. Невинномысск (процент пересечения 33,1%);

зоне умеренного подтопления 0,3-0,7 до 1,2-2 метров реки Кубань в границах г. Невинномысск (процент пересечения 56,8%);

охранной зоне ВЛ – 10 кВ Ф -173 ПС «Кубань» с входящими КТП – 11/173, МПТ - 13/173 (процент пересечения 36,9%).

Директор МКУ «ИнфоГрад»
города Невинномыска



Т.В. Остапенко

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



Ж.В. Куличкина