

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

УТВЕРЖДАЮ:

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



А.В. Великанов

03. 2021 г.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о земельном участке с кадастровым номером 26:16:020201:9760, площадью 2131 кв. метр, с адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, шоссе Екатериновское, земельный участок 10/1.

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 26:16:020201:9760, площадью 2131 кв. метр, с адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, шоссе Екатериновское, земельный участок 10/1, относится к территориальной зоне «ПК-2» – **Производственно-коммунальная зона 2-го типа.**

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

[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;

[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.

[6.0] - Производственная деятельность. Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

[6.3] - Легкая промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.

[6.3.1] - Фармацевтическая промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон.

[6.4] - Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.

[6.6] - Строительная промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.

[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 вида разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3.

[6.9] - Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

[6.9.1] - Складские площадки. Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе.

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

[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.

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

[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).

[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;

[4.9.1] - Объекты дорожного сервиса. Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4.

[4.9.1.1] – Заправка транспортных средств. Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса;

[4.9.1.2] – Обеспечение дорожного отдыха. Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса;

[4.9.1.3] – Автомобильные мойки. Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли;

[4.9.1.4] – Ремонт автомобилей. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли;

[6.2] – Тяжелая промышленность. Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление

охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования;

[7.1.1] - Железнодорожные пути. Размещение железнодорожных путей.

[7.2] - Автомобильный транспорт. Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1-7.2.3.

[7.2.1] – Размещение автомобильных дорог. Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, 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; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;

[7.2.2] – Обслуживание перевозок пассажиров. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6.;

[7.2.3] – Стоянки транспорта общего пользования. Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту.

[12.2] - Специальная деятельность. Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны ПК-2:

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
3.	Минимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	500 кв. метров	

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
4.	Максимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	5000 кв. метров	
5.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	75%	
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования	60%	
7.	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	
8.	Предельная высота зданий с условно-разрешенным видом разрешенного использования	12 метров	
9.	Приобъектные стоянки для работающих	устанавливается в соответствии с требованиями действующих технических регламентов	

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в промышленных зонах:

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования
1. Общие требования	
1.1.	Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии с СП 18.13330.2011 «СНиП II-89-80*. Генеральные планы промышленных предприятий»
1.2.	Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.
2. Санитарно-гигиенические и экологические требования	
2.1.	Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон
2.2.	Со стороны жилых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

№ п/ п	Вид ограничения и особенности использования
	поселений»)
2.3.	Коэффициент озеленения должен составлять не более 15% от площади земельного участка, при этом следует размещать деревья не ближе 5 метров от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники
2.4.	С целью снижения вредного влияния на окружающую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения
2.5.	Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на очистные сооружения
3. Архитектурно-строительные требования	
3.1.	Коэффициент застройки территории не должен превышать 75% от ее площади. Коэффициент озеленения должен составлять не более 15% от площади. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не более 15% от площади земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 26:16:020201:9760 полностью расположен в санитарно-защитной зоне имущественного комплекса ОАО «Невинномысский Азот» на территории города Невинномысска Ставропольского края.

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