

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

05. 2020 г.

### ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о земельном участке с кадастровым номером 26:16:050102:68, площадью 80 кв. метров, по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, улица Матросова, в районе железнодорожного переезда

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 (с изменениями от 25.03.2020 № 511-62), земельный участок с кадастровым номером 26:16:050102:68, площадью 80 кв. метров, по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, улица Матросова, в районе железнодорожного переезда, относится к зоне «Т-2» – **Зона железнодорожного транспорта.**

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

[7.1] - Железнодорожный транспорт.

Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1-7.1.2.

[7.1.1] – Железнодорожные пути. Размещение железнодорожных путей;

[7.1.2] – Обслуживание железнодорожных перевозок.

Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;



[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.

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

[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.

**К условно разрешенным 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;

[3.3] - Бытовое обслуживание.

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания аселению 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).

[4.4] - Магазины.

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

[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.

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

| № 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                     |
|-------|---|--------------------------|--------------------------------|
| 4.    | Предельное количество этажей  | 2 этажа                  |                                |
| 5.    | Максимальный процент застройки в границах земельного участка  | 90%                      |                                |
| 6.    | Предельная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа   | не подлежит установлению |                                |
| 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                   | с учетом охранной зоны объекта |

Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне объектов инженерной и транспортной инфраструктуры:

| № п/п                      | Вид ограничения и особенности использования   | Значение    |
|----------------------------|---|-------------|
| <b>1. Общие требования</b> |   |             |
| 1.1.                       | Размещение АЗС в пределах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования производить с учетом СП 156.13130.2014 «Станции автомобильные заправочные. Требования пожарной безопасности»   | T-1         |
| 1.2.                       | Объекты придорожного сервиса должны быть обустроены площадками для стоянки и остановки автомобилей, рассчитанными в зависимости от вместимости объектов придорожного сервиса, с учетом их возможного одновременного посещения, а также подъездами, съездами и примыканиями, обеспечивающими доступ к ним с автомобильной дороги | T-1         |
| 1.3.                       | При примыкании к автомобильной дороге подъезды и съезды должны быть оборудованы переходно-скоростными полосами и обустроены таким образом, чтобы обеспечить безопасность дорожного движения   | T-1         |
| 1.4.                       | Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время  | T-1         |
| 1.5.                       | Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения  | T-1         |
| 1.6.                       | Вся территория зоны транспортной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на   | T-1,<br>T-2 |



| № п/п  | Вид ограничения и особенности использования  | Значение    |
|--|--|-------------|
|  | территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается   |             |
| 1.7.   | Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов   | Т-1,<br>Т-2 |
| 1.8.   | Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:<br>под тротуарами или разделительными полосами – инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;<br>в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация;<br>на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации) | Т-1,<br>Т-2 |
| 1.9.   | При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц   | Т-1         |
| 1.10.  | Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений   | Т-1         |
| 1.11.  | Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуализированной современной топографической основе М 1:500  | Т-1         |
| 1.12.  | При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта  | Т-1         |
| <b>2. Санитарно-гигиенические и экологические требования</b> |  |             |
| 2.1.   | Автозаправочная станция для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом – санитарно-защитная зона 100 метров. Автозаправочные станции для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина с объектами обслуживания (магазины, кафе) – санитарно-защитная зона 50 метров   | Т-1         |
| 2.2.   | Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов   | Т-1,<br>Т-2 |

| №<br>п/п | Вид ограничения и особенности использования  | Значение    |
|----------|--|-------------|
| 2.3.     | <p>Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*.<br/>Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»</p> | Т-1,<br>Т-2 |

Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерно - транспортных коммуникаций (санитарно-защитная зона железной дороги).

Директор МКУ «ИнфоГрад»  
города Невинномысска



Т.В. Остапенко

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



А.С. Баусова