

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  
« 27 » 07. 2020 г.

### ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о земельном участке с кадастровым номером 26:16:050116:78, площадью 500 кв. метров, по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, в районе насосной станции по улице Матросова

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 26:16:050116:78, площадью 500 кв. метров, по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, в районе насосной станции по улице Матросова, относится к зоне «Т-1» – **Зона автомобильного транспорта.**

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

[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;

[7.2] - Автомобильный транспорт.

Размещение зданий и сооружений втомобильного 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:

[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:

[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;

[3.9.1] - 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.

[4.6] - Общественное питание.

Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

[6.3] - Легкая промышленность.

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.

[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.

[6.8] – 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 зоны Т-1:

№ п/п	Показатель	Предельные параметры	Примечания
1.	Минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
2.	Максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
3.	Предельное количество этажей	3 этажа	
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	90%	
5.	Предельная высота зданий	20 метров (высота здания по вертикали, измеренная от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши)	
6.	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	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»	Т-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,	Т-1

№ п/п	Вид ограничения и особенности использования	Значение
	обеспечивающими доступ к ним с автомобильной дороги	
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	Т-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	Т-1
1.5.	Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения	Т-1
1.6.	Вся территория зоны транспортной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается	Т-1, Т-2
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, Т-2
1.8.	Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог: под тротуарами или разделительными полосами – инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях; в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация; на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации)	Т-1, 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	Т-1

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

Земельный участок с кадастровым номером 26:16:050116:78 расположен в санитарно-защитной зоне для промплощадки ООО «НМЭЗ» 26:16.2.81, в охранной зоне инженерно-транспортных коммуникаций и частично в охранной зоне линии электропередачи ВЛ 35-кВ, Л-352 ПС «Тяговая»-ПС «Новая Деревня» город Невинномысск, Ставропольский край. Процент пересечения с охранной зоной линии электропередачи составляет 2,5 %.

Директор МКУ «ИнфоГрад»  
города Невинномысска



Т.В. Остапенко

Заместитель председателя комитета  
по управлению муниципальным  
имуществом администрации города  
Невинномысска



Т.Л. Толкачева