

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 26:16:000000:5062, площадью 1159 кв. метров, с местоположением: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, проезд Васильевский, земельный участок 12

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 26:16:000000:5062, площадью 1159 кв. метра с местоположением: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, проезд Васильевский, земельный участок 12, относится к территориальной зоне «Ж-1» – **Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

К **основным 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.

[2.2] - 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.

[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.

[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:

[2.1.1] - 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.

[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 (ко-тельных, 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;

[3.2] - 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).

[3.5.1] - 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.

[3.6.1] – 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;

[3.7.1] - 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).

[3.9.1] - 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.

[4.1] - 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. метров.

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

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

[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-1»:

| № п/п | Показатель | Предельные параметры | Примечания |
|-------|---|--------------------------|---|
| 1. | Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства | 500 кв. м. | для вновь образуемых земельных участков |
| 2. | Максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства | 1500 кв. м. | для вновь образуемых земельных участков |
| 3 | Минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройка | 200 кв.м. | |
| 4. | Минимальная площадь земельного участка с условно-разрешенным видом разрешенного использования | не подлежит установлению | |
| 5. | Предельное количество этажей | 3 этажа | включая мансардный этаж |
| 6. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 50 % | |
| 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 | |

| № п/п | Показатель | Предельные параметры | Примечания |
|-------|---|-------------------------|-------------------------------------|
| 8. | Ширина вновь предоставляемого участка для строительства индивидуального дома | не менее 15 метров | |
| 9. | Площадь участка для индивидуального жилищного строительства, образуемого в результате раздела, выдела, а также существующего в условиях сложившейся застройки | не менее 300 кв. метров | |
| 10. | Предельная высота зданий, строений, сооружений | не более 20 метров | с возможным использованием мансарды |

Ограничения и особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне «Ж-1»:

| № 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: | |
| | до многоквартирных домов | 3 метра |
| | до жилых домов | 3 метра (0 метров от смежных земельных участков при блокированной застройке, 1 метр при соблюдении норм инсоляции, освещенности, противопожарной защиты и по взаимному согласию домовладельцев) |
| | до хозяйственных построек | 1 метр |
| | до иных зданий, строений сооружений | 3 метра |
| | до стволов высокорослых деревьев | 4 метра |
| | до стволов среднерослых деревьев | 2 метра |
| | до кустарников | 1 метр |
| | Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | не менее 6 метров |
| 1.3. | Отступ от красной линии до линии регулирования застройки: при новом строительстве на магистральных улицах | не менее 5 метров не менее 3 метров |

| № п/п | Вид ограничения и особенности использования | Значение |
|--|---|--|
| | при новом строительстве на прочих улицах | |
| 1.4. | Размещение со стороны улицы вспомогательных строений, за исключением гаражей | не допускается |
| 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. | Присутствие фонда производственной застройки | Не более 10 % |
| 1.7. | Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок | обязательно |
| 1.8. | Тип ограждений с уличной стороны земельных участков | с уличной стороны ограждение участка может быть произвольной конструкции. Конструкция и внешний вид ограждения должны соответствовать решениям фасадов и применяемым отделочным материалам домовладения, расположенного на ограждаемом участке. Рекомендуются конструкция и высоту ограждения выполнять единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы |
| 1.9. | Тип ограждений по меже земельных участков | по меже с соседним домовладением ограждение должно выполняться из свето-аэропрозрачного материала высотой не более 2-х метров. Высота ограждения по меже с соседним домовладением может быть увеличена, а конструкция ограждения может быть заменена на глухую, при условии соблюдения норм инсоляции и освещенности жилых помещений и согласования конструкции и высоты ограждения с владельцами соседних домовладений. |
| 2. Санитарно-гигиенические и экологические требования | | |
| 2.1. | Подключение к централизованной системе канализации | рекомендуется, допускается местное канализирование с размещением выгребных ям или сертифицированных очистных сооружений на территориях домовладений |

| № п/п | Вид ограничения и особенности использования | Значение |
|---|---|--|
| 2.2. | Санитарная очистка территории | обязательна. Площадки для мусоросборников размещаются в соответствии с требованиями Нормативов |
| 2.3. | Расстояние от надворного туалета: - до стен соседнего дома - до источника водоснабжения (колодца) | не менее 12 метров; не менее 25 метров; |
| 3. Защита от опасных природных процессов | | |
| 3.1. | При новом строительстве | при необходимости |
| 3.2. | Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод | обязательно |
| 3.3. | Проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием | при необходимости |

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