Градостроительный план земельного участка №

Р	Ф	-	2	3	-	3	-	4	7	-	0	-	0	0	-	2	0	2	4	-	0	2	7	4

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения ООО СЗ «Догма Вода» от 26.03.2024 г. № 08.03-1.4-2396/24

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Краснодарский край

(субъект Российской Федерации)

Городской округ город Новороссийск

(муниципальный район или городской округ)

с. Цемдолина, ул. Красина

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	446823,630	1278770,510
2	446897,460	1278708,150
3	447019,270	1278865,550
4	446943,350	1278924,550

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории:

23:47:0117031:5755

Площадь земельного участка:

18988 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

Объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии):

Проект планировки утвержден.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	446823,630	1278770,510
2	446897,460	1278708,150
3	447019,270	1278865,550
4	446943,350	1278924,550

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект панировки территории и (или) проект межевания территории:

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе жилой застройки по адресу Краснодарский край, г. Новороссийск в границах территории кадастровых участков 23:47:0117031:3161, 23:47:0117031:3160, 23:47:0117031:2986. Утвержден постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 07.03.2023 № 1047.

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен: Н.В. Приходько – и.о. начальника Управления архитектуры и градостроительства

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

М.П.

(при наличии)

Дата выдачи

(подпись)

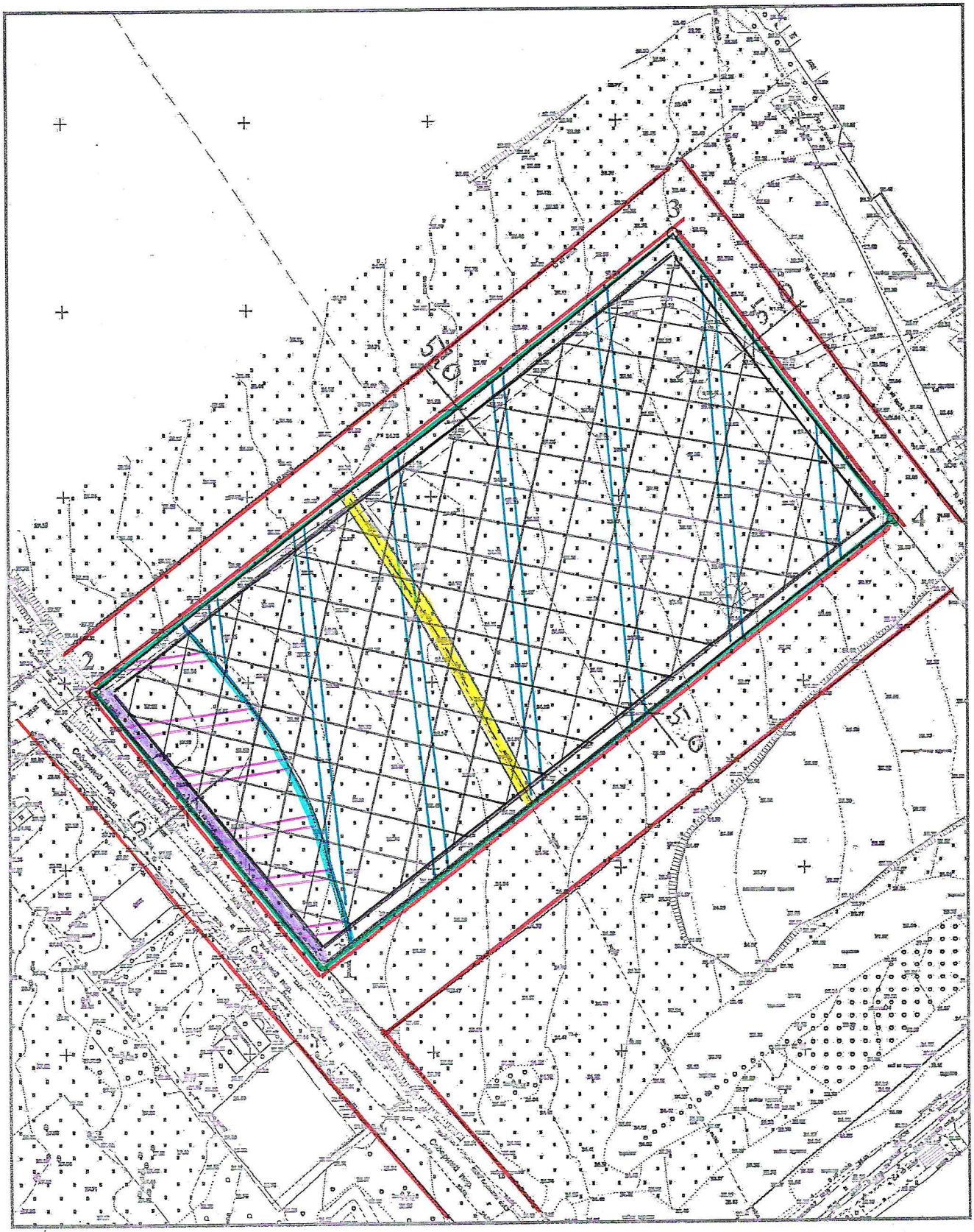
Н.В. Приходько

(расшифровка подписи)

02.04.2024

(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Площадь земельного участка 18988 кв.м

Условные обозначения:

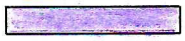

- границы земельного участка (по документам);


- место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;


- ЗОУИТ23:47-6.688 Зона затопления территории г. Новороссийск, с. Владимировка, с. Гайдук Новороссийского городского поселения Новороссийского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Старый Цемес, р. Цемес 1% обеспеченности;


- ЗОУИТ23:47-6.1175 Зона подтопления территории г. Новороссийск, с. Владимировка, с. Гайдук Новороссийского городского поселения Новороссийского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Старый Цемес, р. Цемес 1% обеспеченности;

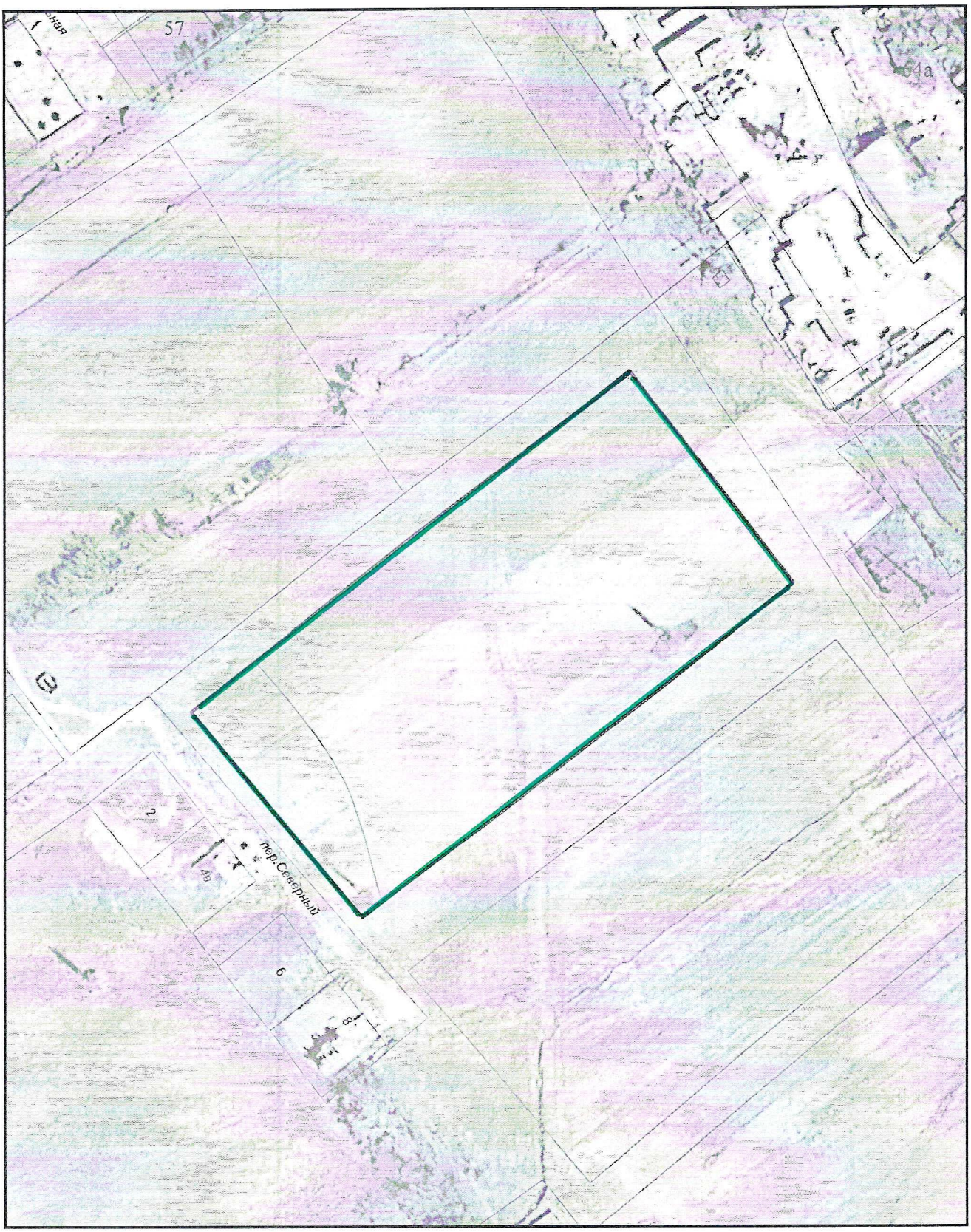

- охранная зона инженерных коммуникаций;


- территория для которой градостроительные регламенты не разработаны;


- красные линии проектные.

Муниципальное образование город Новороссийск				
Чертеж разработан	Исполнитель	Мартиросьянц Т.Н.		Чертеж градостроительного плана земельного участка
1:1500 (масштаб)				

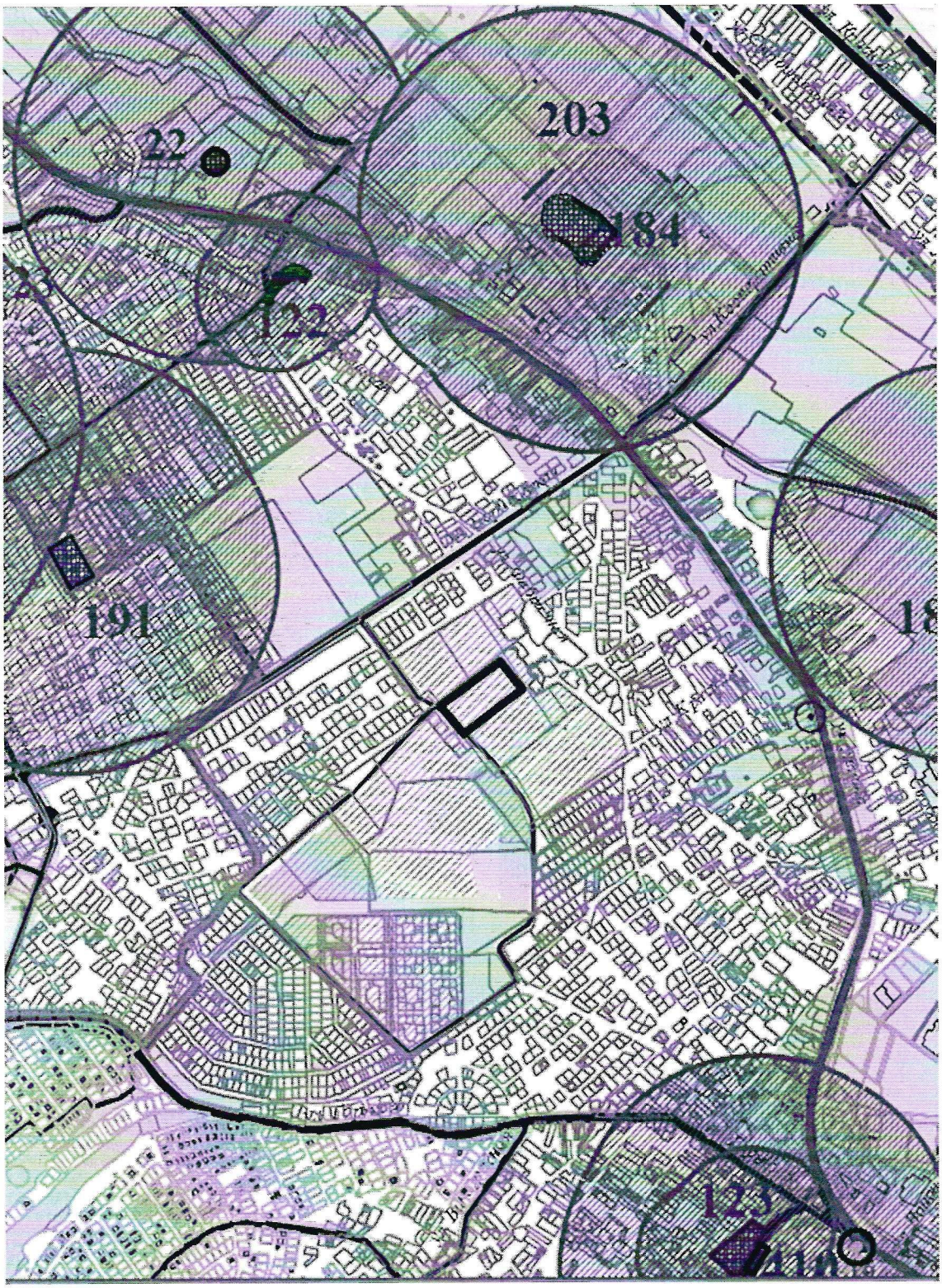
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
М 1:2000



- место размещения земельного участка в системе населенного пункта

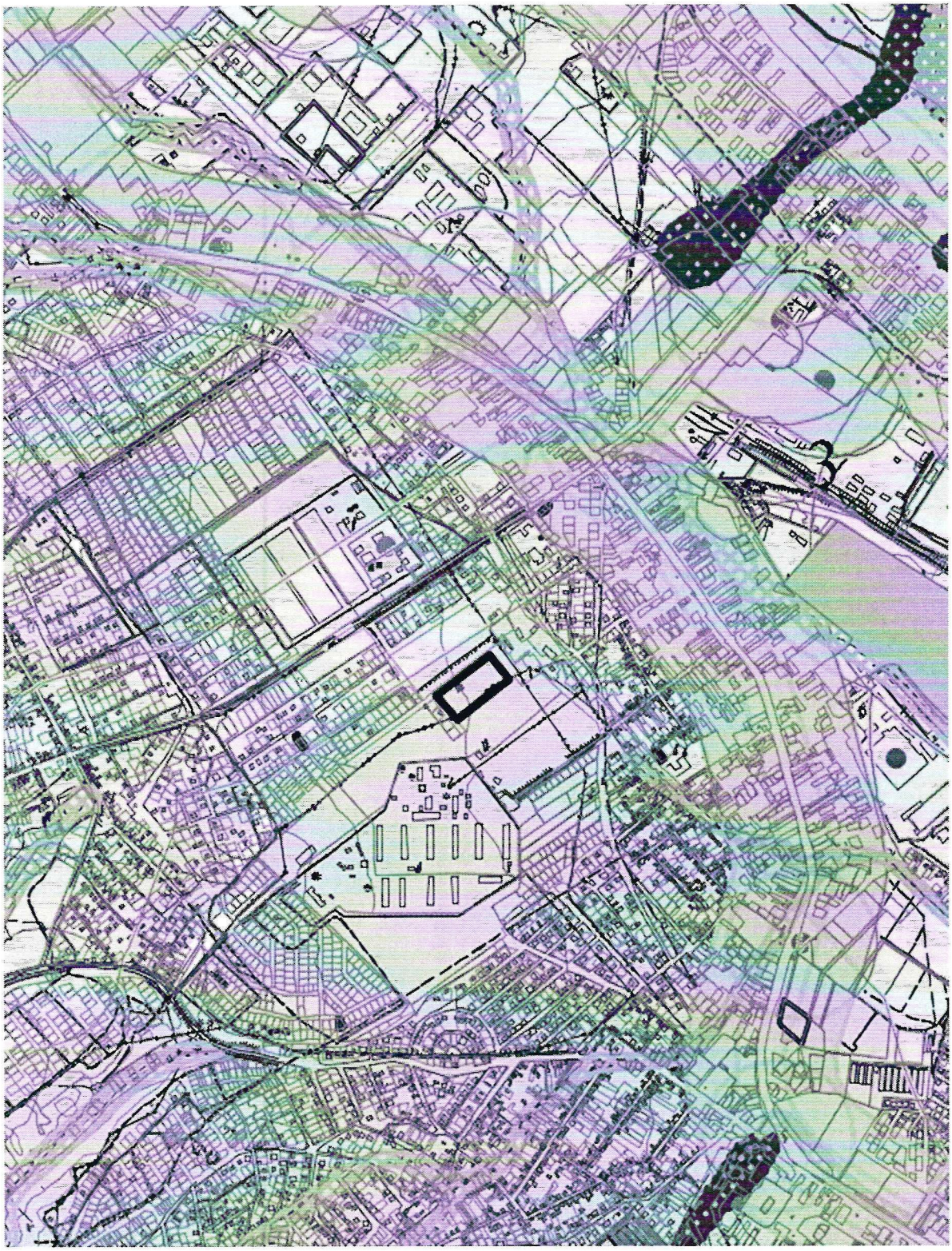
Схема объектов культурного наследия

(фрагмент)



Сведениями о нахождении памятников археологии, архитектуры и т.д. на испрашиваемой территории отдел ИОГД УАиГ не располагает.

Схема границ территорий, подверженных возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

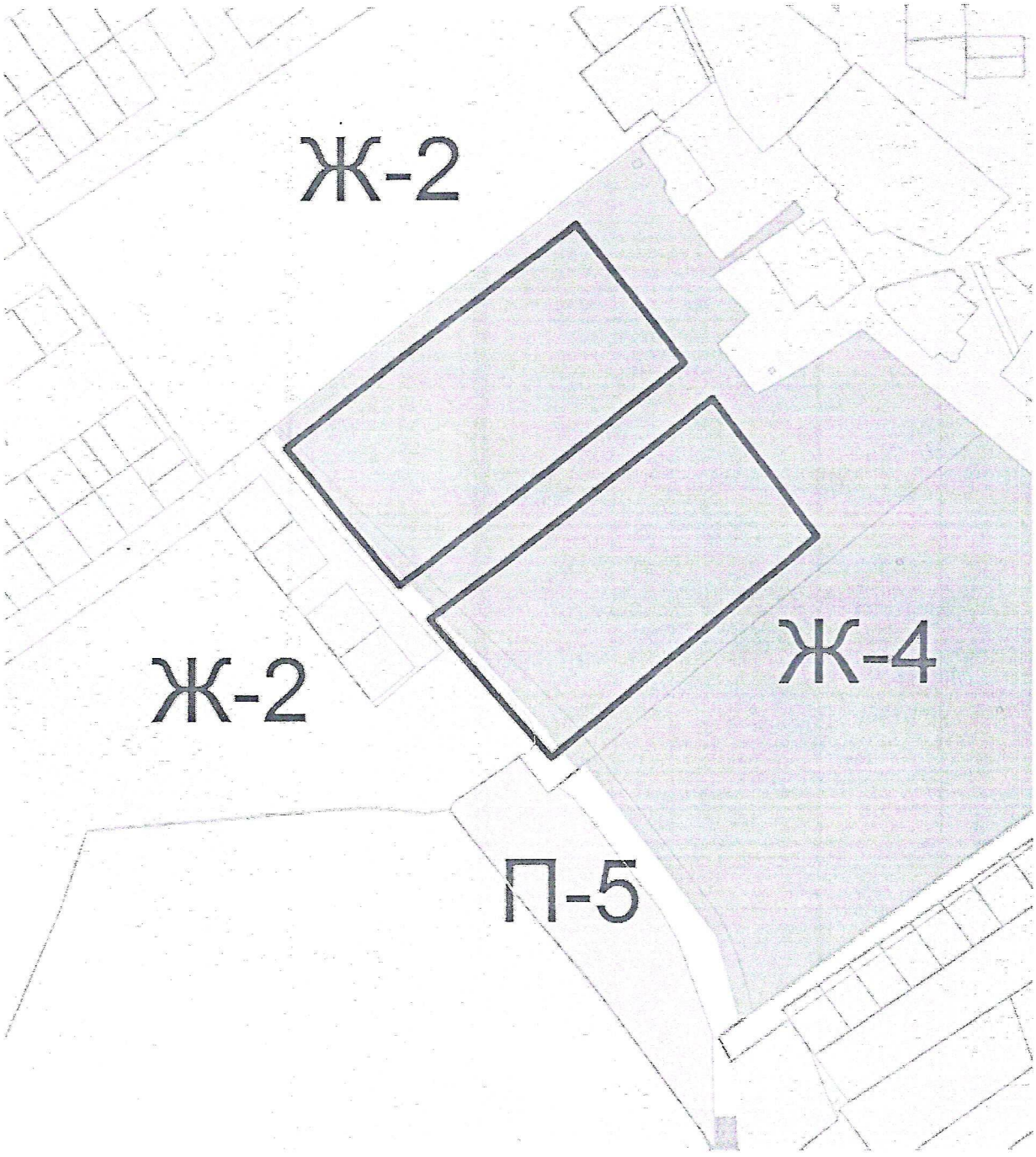


Земельный участок не входит в границы территорий, подверженных возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск (фрагмент)

Утверждены решением городской Думы от 23 декабря 2014 г. №439

(Решение городской Думы от 18.07.2023 г. № 412 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки г. Новороссийска)



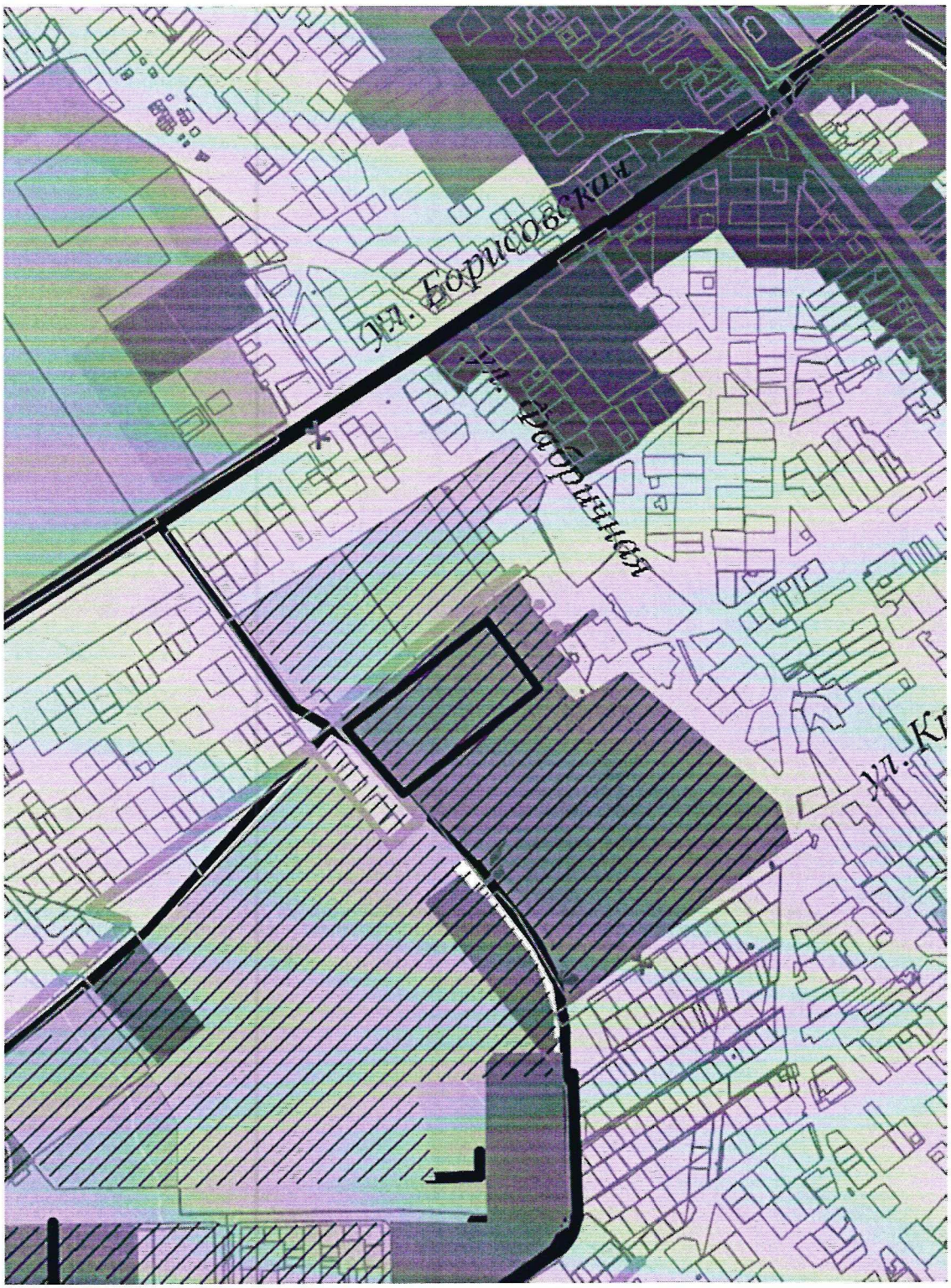
Ж – 4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами

-Территории, для которых градостроительный регламент не разработан.

Генеральный план городского округа МО г. Новороссийска

утвержден Решением городской Думы от 22.11.2011г. №158

(с изменениями от 24.11.2020г. №44)

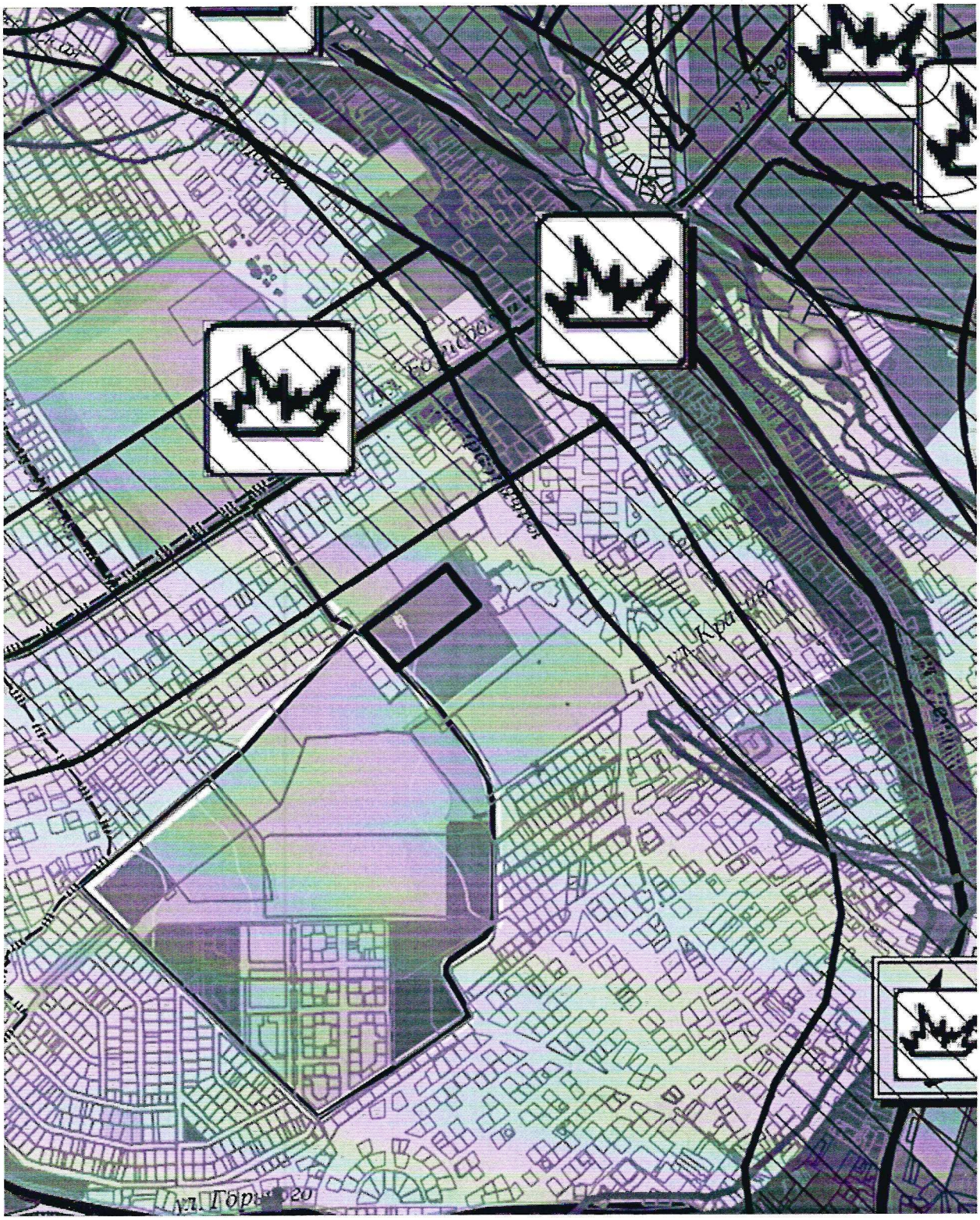


701010104	**Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)**	

УЛИЦЫ И ДОРОГИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Карта комплексной оценки территории

(фрагмент)



Земельный участок не входит в зоны с особыми условиями (ограничениями) использования территории

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе жилой застройки по адресу Краснодарский край, г. Новороссийск в границах территории кадастровых участков 23:47:0117031, 23:47:0117031:3160, 23:47:0117031:2986



Условные обозначения:

Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории

Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории

Линии отступа от красных линий

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан (ы) на топографической основе в масштабе (1: 1500), выполненной *На архивном материале УАиГ прошлых лет*.
(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан

01.04.2024 г. Управлением архитектуры и градостроительства
(дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте либо, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Земельный участок расположен в территориальной зоне: ***«Ж-4 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами»***
Установлен градостроительный регламент

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Градостроительный регламент установлен в составе правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденных решением городской Думы от 23.12.2014 года № 439

2.2. Информация о видах разрешенного использовании земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:
- *многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)*
- *общественное управление (код 3.8)*
- *коммунальное обслуживание (код 3.1)*
- *улично-дорожная сеть (код 12.0.1)*
- *благоустройство территории (код 12.0.2)*
- *хранение автотранспорта (код 2.7.1)*
- *земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)*
- *спорт (код 5.1) (В ред. Решения Думы от 22.03.2022 № 241).*

условно разрешенные виды использования земельного участка:
- *образование и просвещение (код 3.5)*
- *среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2)*
- *культурное развитие (код 3.6)*
- *здравоохранение (код 3.4)*
- *общественное питание (код 4.6)*
- *объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)**
- *банковская и страховая деятельность (код 4.5)*
- *бытовое обслуживание (код 3.3)*
- *амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)*
- *социальное обслуживание (код 3.2)*
- *гостиничное обслуживание (код 4.7)*
- *обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)*
- *религиозное использование (код 3.7)*
- *связь (код 6.8)*
- *историко-культурная деятельность (код 9.3)*
- *магазины (код 4.4)*
- *объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)*
- *для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)*
- *деловое управление (код 4.1) (В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322)*

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:
- *детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, выгула собак.*
- *площадки для открытой торговли в выходные дни, для проведения ярмарок.*
- *палисадники, клумбы.*
- *площадки для сбора твердых бытовых отходов.*

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок***: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»***

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м^2 или га					
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ							
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) ***- общественное управление (код 3.8)***							
-	*8*	*1000-50000*	*минимальный отступ зданий, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – **3** метра, от границы красной линии – **5** метров.*	*- минимальное количество надземных этажей – **9 эт.**;* *- максимальная высота этажа – не подлежит ограничению;* *- максимальная высота здания – **75 м.***	*30%, процент застройки подземной части не регламентируется;*	*-*	***	
			Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны должна составлять не менее 6 кв.м на 1 человека или не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала) (площадь озеленения в границах земельного участка рассчитывать пропорционально площади озелененных территорий в границах квартала). *Размещение в нижних этажах, цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания при условии того, что площадь помещений, имеющих общественные функции, составляет не более 40 % от общей площади здания и при поэтажном разделении различных видов использования.* *При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей из расчета одно машино-место на 80 кв.м площади квартир», в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края. (В ред. Решения Думы от 24.05.2022 № 270).* *Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных и иных норм и правил.* *Отмостка зданий, строений (сооружений) должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.* *Требования пожарной безопасности устанавливаются в соответствии с СНиП 2.08.01-89. (В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322).* **При новом строительстве установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от*				

			береговой линии Черного моря: - предельная максимальная высота здания (архитектурная) – 20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей, комплексов апартаментов.				
-коммунальное обслуживание (код 3.1)							
-	-	*Не устанавливается*	*Минимальные отступы до границы смежного земельного участка - 3 м; от красной линии – 3 м;*	*Максимальное количество надземных этажей – не более 3 этажа. Высота – не более 22 м.*	*75%, процент застройки подземной части не регламентируется*	-	*
			Тепловые котельные мощностью до 200 Гкал. Рекламные конструкции могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, при предварительном согласовании места установки с Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск.				
Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)							
-	-	-	-	-	-	-	*
			Требования пожарной безопасности устанавливаются в соответствии с СНиП 2.08.01-89. (В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322).				
- благоустройство территории (код 12.0.2)							
-	-	*Минимальная площадь земельных участков 20 кв.м*	-	*Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа. Высота – не более 22 м.*	-	-	*Тепловые котельные мощность ю до 200 Гкал.*
			Рекламные конструкции могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, при предварительном согласовании места установки с Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новороссийск.				
- хранение автотранспорта (код 2.7.1)							
-	*8 м*	*не устанавливается*	*минимальные отступы от границы участка – 3 м;*	*- максимальное количество надземных этажей – не более 8; - высота этажа – не подлежит ограничению; - максимальная высота здания - 32 м*	*60%, процент застройки подземной части не регламентируется*	-	-
- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)							
	-	*Не устанавливается*	-	-	-	-	-
- спорт (код 5.1) (В ред. Решения Думы от 22.03.2022 № 241)							

-	*8 м*	*300-50000 кв.м*	*- минимальный отступ от границ участка - 3 м;*	*- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота этажа – не подлежит ограничению; - максимальная высота здания – 21 м;*	*- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %*	-	-
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ							
- образование и просвещение (код 3.5) - среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2) - культурное развитие (код 3.6) - здравоохранение (код 3.4) - общественное питание (код 4.6) - объекты дорожного сервиса (код 4.9.1) * - банковская и страховая деятельность (код 4.5) - бытовое обслуживание (код 3.3) - амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1) - социальное обслуживание (код 3.2) - гостиничное обслуживание (код 4.7) - обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) -религиозное использование (код 3.7) - связь (код 6.8) - историко-культурная деятельность (код 9.3) - магазины (код 4.4)							
-	*8*	*300-50000 кв.м.*	*- минимальный отступ от границ участка - 3 м*	*-максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота этажа – не подлежит ограничению; - максимальная высота здания – 21 м.*	*60%, процент застройки подземной части не регламентируется*	-	-
			- минимальная площадь озеленения территории в границах земельного участка, принадлежащего застройщику - 25 %. (В ред. Решения Думы от 22.03.2022 № 241). Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать с учетом следующих условий: - не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду; - не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости; - обустройство входа и временной стоянки легковых автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику; - соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами; - запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).			

			При размещении отдельно стоящего объекта общественного назначения допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки в пределах земельного участка. *Объекты ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.* *Размещение с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03.* *Для существующих гаражей не допускать увеличение параметров, с перспективой освоения под многоуровневые парковки, при соблюдении технических параметров.* *Следует предусматривать открытые площадки (гостевые стоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 40 машино-мест на 1000 жителей.* *Данными видами предусмотрено размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов общественно-делового назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест в границах земельного участка).* *Требования пожарной безопасности устанавливаются в соответствии с СНиП 2.08.01-89. (В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322).* **При новом строительстве установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря:* *- предельная максимальная высота здания (архитектурная) – 20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей, комплексов апартаментов.* ** В целях реконструкции объектов капитального строительства расположенных на земельных участках с установленным, до вступления в силу настоящего решения, видом разрешенного использования «автомойки, автосервис» в территориальной зоне – Ж-4, и при условии предоставления документа, подтверждающего, что уровень ПДК не превышает утвержденные, а также возможность соблюдения санитарно-защитной зоны в границах земельного участка.*			
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)							
-	*8 м*	*1000-50000 кв.м*	*минимальный отступ от границ участка - 5м*	*-максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;* *- максимальная высота этажа не подлежит ограничению;* *- максимальная высота здания – 21 м.*	*60%, процент застройки подземной части не регламентируется;*	*-*	** ***
			Данным видом предусмотрено размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов общественно-делового назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест в границах земельного участка). *Требования пожарной безопасности устанавливаются в соответствии с СНиП 2.08.01-89. (В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322).*				
- для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)*							
-	*12*	*300/1000 кв.м*	*- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 метра, от границы красной линии – 5 метров.* *Минимальные отступы до границы смежного земельного участка:* *- от жилых зданий - 3 м;* *- от хозяйственных построек- 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов;*	*-максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);* *- максимальная высота этажа – не подлежит ограничению;*	*40%, процент застройки подземной части не регламентируется*	*-*	*- коэффициент плотности застройки Кпз-0,8;*

			-в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет: - для одноэтажного – 1 м.; - для двухэтажного – 1,5 м.; - для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м. - минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки; - минимальный отступ от жилого дома до границы участка по фронту улицы (проезда)-5 м.	- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;			
			Отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. * в целях использования земельных участков с установленным видом разрешенного использования «ИЖС» расположенных в территориальной зоне общественного центра местного значения – Ж-4. Требования пожарной безопасности устанавливаются в соответствии с СНиП 2.08.01-89. (В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322). *При новом строительстве установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря: - предельная максимальная высота здания (архитектурная) – 20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей, комплексов апартаментов.				
- деловое управление (код 4.1) (В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322)							
	8 м	300/50000 кв.м	-	- максимальное количество надземных этажей – 3 этажа. - максимальная высота этажа – не подлежит ограничению	-	-	-
ВСПОМОГАРЕЛЬНЫЕ ВИДЫ							
Детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, выгула собак. ***Площадки для открытой торговли в выходные дни, для проведения ярмарок.*** ***Палисадники, клумбы.***							
-	-	-	-	-	-	-	*
			Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок: - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м; - для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;				

			- для хозяйственных целей - не менее 20 м; *- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;* *- для выгула собак - не менее 40 м.*				
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.							
-	-	-	-	-	-	-	*
			*Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее **20 м**, и не более **100 м**.* *Общее количество контейнеров не более **5 шт.***				

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300.

В границах территориальной зоны Ж-4 выделена подзона Ж-4/1, для основного вида разрешенного использования данной подзоны «земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов», «земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания» установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно утвержденному проекту планировки:

- минимальная /максимальная площадь земельного участка – 1000-50000 кв.м.

- минимальное количество надземных этажей – 9 этажей, высота этажа – не устанавливается;

- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 метров;

- максимальная высота здания – 86 м.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%

- минимальные отступы от границ участка до жилых зданий - 3 м;

Минимальная суммарная площадь озелененных территорий (включая площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки) в границах земельного участка, принадлежащего застройщику – 25 %.

Размещение в нижних этажах, цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания при условии того, что площадь помещений, имеющих общественные функции, составляет не более 40 % от общей площади здания и при поэтажном разделении различных видов использования.

Минимальное количество мест для хранения и парковки автомобилей в границах земельного участка, принадлежащего застройщику – 1 машино-место на одну квартиру.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных и иных норм и правил.

Отмостка зданий, строений (сооружений) должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

Примечание:

Основные цвета отделки фасадов в зоне Ж-4 – белый, серый, бежевый.

Предельная минимальная и максимальная площадь земельных участков не применяются:

- В отношении земельных участков, по которым принято решение органа местного самоуправления о предварительном согласовании предоставления земельного участка и (или) решение об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, при условии, если в границах образуемого земельного участка расположен объект (объекты) капитального строительства, на который (которые) право собственности зарегистрировано до введения в действие настоящих Правил в Едином государственном реестре недвижимости Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- В отношении земельных участков, состоящих на государственном кадастровом учёте, с границами, уточнёнными в соответствии с законодательством Российской Федерации и на которых расположен объект (объекты) капитального строительства, на который (которые) право собственности зарегистрировано до введения в действие настоящих Правил в Едином государственном реестре недвижимости Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

*** Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической съемке М 1:1500.*

Согласно СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства», при несоответствии современному состоянию ситуаций, рельефа местности и подземных коммуникаций, топографические карты и планы земельных участков в М 1:500 подлежат обновлению (как правило, более 2-х лет с даты их выпуска).

В границах земельного участка проложена сеть канализации (охранная зона – 3,0 м от оси трубы в обе стороны), необходимо обеспечить сохранность инженерной сети или получить технические условия на её перенос за границы застройки.

Согласно СП 42.13330.2016, в охранных зонах инженерных сетей необходимо соблюдение следующих сервитутов:

- запрещается строительство и размещение зданий, строений, сооружений, посадка многолетних насаждений (деревьев и кустарников);

- обеспечить беспрепятственный доступ соответствующих коммунальных служб города для ремонта и обслуживания инженерных коммуникаций.

Согласно Генеральному плану городского округа МО г. Новороссийска, утвержденного Решением городской Думы от 22.11.2011 г. № 158 (с изменениями от 24.11.2020 г. № 44) земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) и улицы и дороги местного значения.

Рекомендуется предусмотреть установку камер наружного видеонаблюдения с обязательным подключением к системе муниципального учреждения «Безопасный город» и «Служба 112».

Проектирование и строительство вести в соответствии с нормативами градостроительного проектирования МО город Новороссийск Краснодарского края, утвержденными решением Городской Думы № 119 от 22.11.2016 г. (с изменениями от 21.06.2022 г № 279), с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 г. № 78 (с изменениями от 12.09.2022 г. № 222).

Рекомендуется проведение инженерной разведки территории, отведенной под строительство, по выявлению взрывоопасных предметов.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Нормами градостроительного проектирования муниципального образования г. Новороссийск, утвержденными решением Городской Думы № 119 от 26.11.2016 г. (с изменениями от 21.06.2022 г № 279).

По заданию застройщика при строительстве предусмотреть мероприятия, обеспечивающие доступность маломобильным лицам (ограниченными в самостоятельном передвижении), территории домовладения и расположенных на ней зданий, строений сооружений.

Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 23:47:0117031:5761.

Часть земельного участка расположена на территории, для которой градостроительный регламент не разработан.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)								
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в грани х земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ *Не имеется*, *Не имеется*,
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер *Не имеется*,

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ *Информация отсутствует*, *Информация отсутствует*,
(согласно чертежу (ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Информация отсутствует
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре *Информация отсутствует* от *Информация отсутствует*
(дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

ЗОУИТ23:47-6.688 *Зона затопления территории г. Новороссийск, с. Владимировка, с. Гайдук Новороссийского городского поселения Новороссийского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Старый Цемес, р. Цемес 1% обеспеченности.*

В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

ЗОУИТ23:47-6.1175 *Зона подтопления территории г. Новороссийск, с. Владимировка, с. Гайдук Новороссийского городского поселения Новороссийского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Старый Цемес, р. Цемес 1% обеспеченности.*

В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
ЗОУИТ23:47-6.1175 Зона подтопления территории г. Новороссийск, с. Владимировка, с. Гайдук Новороссийского городского поселения Новороссийского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Старый Цемес, р. Цемес 1% обеспеченности.	1	446829,03	1278777,46
	2	446823,63	1278770,51
	3	446897,46	1278708,15
	4	446915,57	1278731,55
	5	446907,22	1278739,15
	6	446899,78	1278745,37
	7	446888,30	1278754,26
	8	446880,39	1278759,70
	9	446872,27	1278764,31
	10	446866,68	1278766,75
	11	446853,58	1278771,06
ЗОУИТ23:47-6.688 Зона затопления территории г. Новороссийск, с. Владимировка, с. Гайдук Новороссийского городского поселения Новороссийского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Старый Цемес, р. Цемес 1% обеспеченности.	1	446915,57	1278731,55
	2	447019,27	1278865,55
	3	446943,35	1278924,55
	4	446829,03	127877,46
	5	446853,58	1278771,06
	6	446866,68	1278766,75
	7	446872,27	1278764,31
	8	446880,39	1278759,70
	9	446888,30	1278754,26
	10	446899,78	1278745,37
	11	446907,22	1278739,13

7. Информация о границах публичных сервитутов

Приложение (в случае, указанном в части 3.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
Информация отсутствует	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Отсутствует

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информация отсутствует (запрос в МУП «Водоканал города Новороссийска» от 02.04.2024 г. № 08.03-1.3-7027/24).

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Решение городской Думы МО г. Новороссийск от 26.09.2017 г. № 228

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	446823,630	1278770,510
2	446897,460	1278708,150
3	447019,270	1278865,550
4	446943,350	1278924,550

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

№	Требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
	Приказ управления архитектуры и градостроительства об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства на территории МО г. Новороссийск от 06.09.2023 № 37-од	-