

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 2 3 - 3 - 4 7 - 0 - 0 0 - 2 0 2 3 - 0 1 9 3

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения гр. Пашко Анны Николаевны, гр. Ласточкина Максима Олеговича, гр. Байдукова Юрия Ивановича, ООО «К-2» от 20.02.2023 г. № 08.03-1.4-1274/23

(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)

г. Новороссийск, с. Мысхако

(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	438475.10	1282283.56
2	438474.49	1282303.54
3	438473.77	1282327.32
4	438473.04	1282351.10
5	438472.32	1282374.88
6	438471.60	1282398.66
7	438470.40	1282437.91
8	438462.29	1282441.59
9	438418.85	1282461.31
10	438400.87	1282469.47
11	438385.25	1282453.96
12	438384.69	1282454.53
13	438378.37	1282448.26
14	438378.79	1282447.83
15	438372.72	1282441.81
16	438371.74	1282442.80
17	438361.30	1282432.45
18	438362.29	1282431.46
19	438357.60	1282426.81
20	438358.45	1282425.96
21	438347.82	1282415.41
22	438347.91	1282412.77
23	438345.71	1282412.70
24	438346.19	1282397.11
25	438348.47	1282394.63
26	438350.72	1282392.27
27	438336.74	1282378.63
28	438322.50	1282393.12
29	438320.43	1282391.09
30	438317.37	1282388.08
31	438316.25	1282389.22
32	438305.83	1282378.71
33	438306.81	1282377.71
34	438303.86	1282374.80
35	438302.71	1282370.35
36	438301.35	1282370.70
37	438298.34	1282359.08
38	438292.15	1282360.68
39	438284.49	1282353.24
40	438288.24	1282347.35

41	438296.03	1282335.73
42	438306.54	1282318.72
43	438316.69	1282302.59
44	438317.20	1282301.79
45	438317.99	1282299.69
46	438321.25	1282293.75
47	438335.43	1282271.16
48	438341.91	1282270.59
49	438341.02	1282291.59
50	438340.68	1282299.59
51	438375.43	1282295.44
52	438383.40	1282294.49
53	438425.23	1282289.50
54	438467.07	1282284.51

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 утвержденного проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или ~~земельных участков на кадастровом плане территории~~.

23:47:0118055:15262

Площадь земельного участка:

24184 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	438462.121	1282291.748
2	438462.018	1282295.047
3	438462.818	1282295.072
4	438462.395	1282308.665
5	438461.595	1282308.640
6	438461.092	1282324.782
7	438461.492	1282324.795
8	438461.293	1282331.192
9	438461.693	1282331.204
10	438461.475	1282338.201
11	438461.075	1282338.188
12	438460.876	1282344.585
13	438460.476	1282344.573
14	438460.277	1282350.970
15	438460.079	1282357.216
16	438460.482	1282357.229
17	438460.283	1282363.626
18	438460.683	1282363.638
19	438460.465	1282370.635
20	438460.065	1282370.622
21	438459.970	1282373.671
22	438459.866	1282377.019
23	438459.466	1282377.007
24	438459.272	1282383.254
25	438459.048	1282390.450
26	438459.446	1282390.463
27	438459.248	1282396.860
28	438459.648	1282396.873
29	438459.431	1282403.869
30	438459.031	1282403.857
31	438458.931	1282407.055
32	438458.531	1282407.043

33	438458.130	1282419.936
34	438456.730	1282419.893
35	438456.681	1282421.487
36	438454.734	1282424.396
37	438452.390	1282427.900
38	438451.373	1282428.358
39	438451.948	1282429.634
40	438439.864	1282435.069
41	438440.376	1282436.209
42	438428.064	1282441.747
43	438427.552	1282440.607
44	438421.213	1282443.458
45	438420.803	1282442.546
46	438417.839	1282443.879
47	438414.738	1282445.273
48	438415.148	1282446.185
49	438411.911	1282447.642
50	438412.423	1282448.782
51	438400.385	1282454.196
52	438399.861	1282453.061
53	438393.625	1282455.866
54	438392.395	1282453.130
55	438388.317	1282454.964
56	438385.241	1282451.911
57	438384.677	1282452.482
58	438379.780	1282447.618
59	438380.695	1282446.695
60	438376.187	1282442.221
61	438375.694	1282442.718
62	438373.246	1282440.288
63	438372.366	1282441.176
64	438362.926	1282431.807
65	438363.806	1282430.920
66	438359.013	1282426.165
67	438359.860	1282425.313
68	438357.625	1282423.094
69	438349.293	1282414.825
70	438349.373	1282412.262
71	438347.324	1282412.198
72	438347.775	1282397.705
73	438349.824	1282397.769
74	438349.903	1282395.244
75	438352.432	1282392.695
76	438354.687	1282390.423
77	438357.268	1282387.832
78	438358.181	1282388.748
79	438364.872	1282382.005
80	438367.089	1282379.771
81	438366.666	1282379.346
82	438368.990	1282377.005
83	438368.316	1282376.335
84	438380.221	1282364.340
85	438381.462	1282365.563
86	438383.788	1282363.231
87	438387.691	1282367.105
88	438388.982	1282365.792
89	438391.046	1282365.784
90	438391.472	1282366.206
91	438392.110	1282366.840
92	438393.386	1282368.109
93	438394.026	1282368.737
94	438394.452	1282369.166
95	438394.459	1282371.216
96	438393.156	1282372.529
97	438396.705	1282376.051

98	438394.384	1282378.397
99	438394.948	1282378.957
100	438385.368	1282388.610
101	438384.800	1282388.046
102	438373.072	1282399.864
103	438372.078	1282398.878
104	438364.351	1282406.664
105	438366.622	1282408.918
106	438367.397	1282408.137
107	438372.188	1282412.892
108	438372.681	1282412.395
109	438379.708	1282419.368
110	438379.989	1282419.084
111	438384.958	1282424.015
112	438384.676	1282424.299
113	438387.017	1282426.623
114	438386.673	1282426.978
115	438389.008	1282429.304
116	438387.600	1282430.724
117	438391.858	1282434.950
118	438398.089	1282432.147
119	438398.253	1282432.512
120	438410.155	1282427.159
121	438422.558	1282421.581
122	438422.394	1282421.216
123	438428.778	1282418.344
124	438428.943	1282418.709
125	438432.043	1282417.315
126	438432.207	1282417.679
127	438435.308	1282416.285
128	438435.882	1282417.562
129	438438.800	1282416.249
130	438439.785	1282418.438
131	438443.238	1282416.885
132	438443.439	1282412.976
133	438440.641	1282412.888
134	438440.738	1282409.690
135	438439.441	1282409.649
136	438439.445	1282409.500
137	438438.796	1282409.479
138	438438.895	1282406.281
139	438438.296	1282406.262
140	438438.703	1282393.169
141	438439.953	1282393.207
142	438440.157	1282386.661
143	438440.756	1282386.679
144	438440.976	1282379.633
145	438440.376	1282379.614
146	438440.580	1282373.067
147	438439.330	1282373.033
148	438439.738	1282359.935
149	438440.987	1282359.974
150	438441.191	1282353.427
151	438441.802	1282353.445
152	438441.985	1282347.198
153	438441.386	1282347.180
154	438441.590	1282340.633
155	438440.340	1282340.594
156	438440.748	1282327.497
157	438441.997	1282327.539
158	438442.201	1282320.992
159	438442.801	1282321.011
160	438442.998	1282314.664
161	438442.399	1282314.646
162	438442.506	1282311.348

163	438441.549	1282311.317
164	438442.078	1282294.426
165	438443.027	1282294.455
166	438443.827	1282294.480
167	438443.930	1282291.182
168	438449.427	1282291.353
169	438449.616	1282290.108
170	438450.982	1282288.250
171	438455.765	1282288.399
172	438457.032	1282289.741
173	438457.123	1282291.593
1	438424.851	1282292.945
2	438427.019	1282311.217
3	438420.663	1282311.971
4	438420.710	1282312.368
5	438414.355	1282313.122
6	438414.402	1282313.520
7	438407.451	1282314.344
8	438407.404	1282313.947
9	438401.048	1282314.701
10	438401.001	1282314.304
11	438394.795	1282315.040
12	438388.439	1282315.795
13	438388.486	1282316.192
14	438385.159	1282316.587
15	438382.131	1282316.946
16	438382.178	1282317.343
17	438375.227	1282318.168
18	438375.180	1282317.771
19	438372.151	1282318.130
20	438368.824	1282318.525
21	438368.777	1282318.128
22	438365.748	1282318.487
23	438362.570	1282318.864
24	438356.216	1282319.618
25	438356.391	1282321.008
26	438349.678	1282321.805
27	438347.630	1282322.047
28	438346.519	1282321.171
29	438340.145	1282321.928
30	438338.908	1282323.889
31	438339.346	1282325.821
32	438337.739	1282328.375
33	438334.406	1282333.655
34	438334.744	1282333.868
35	438331.330	1282339.282
36	438331.669	1282339.495
37	438327.935	1282345.416
38	438327.597	1282345.203
39	438325.970	1282347.783
40	438324.183	1282350.616
41	438323.845	1282350.403
42	438318.725	1282358.524
43	438316.879	1282361.451
44	438320.275	1282364.788
45	438322.163	1282362.867
46	438326.798	1282367.422
47	438327.048	1282367.167
48	438332.184	1282372.215
49	438331.939	1282372.465
50	438337.003	1282377.441
51	438323.616	1282391.064
52	438320.977	1282388.471
53	438320.416	1282389.042

54	438317.991	1282386.658
55	438316.975	1282387.693
56	438311.946	1282382.751
57	438307.343	1282377.948
58	438307.764	1282377.520
59	438308.219	1282377.056
60	438305.159	1282374.048
61	438303.971	1282369.454
62	438302.615	1282369.805
63	438299.886	1282359.252
64	438301.242	1282358.902
65	438300.550	1282356.226
66	438302.576	1282353.011
67	438301.053	1282352.051
68	438303.240	1282348.583
69	438306.574	1282343.296
70	438306.066	1282342.976
71	438309.480	1282337.562
72	438308.423	1282336.896
73	438315.570	1282325.561
74	438316.627	1282326.227
75	438320.041	1282320.814
76	438320.548	1282321.134
77	438322.255	1282318.427
78	438324.308	1282315.170
79	438323.082	1282314.397
80	438328.469	1282305.853
81	438329.526	1282306.520
82	438330.520	1282304.943
83	438334.480	1282304.474
84	438334.315	1282303.083
85	438340.670	1282302.329
86	438340.523	1282301.088
87	438353.829	1282299.509
88	438353.977	1282300.750
89	438357.154	1282300.373
90	438357.225	1282300.969
91	438363.431	1282300.233
92	438363.361	1282299.637
93	438369.716	1282298.883
94	438369.569	1282297.642
95	438382.879	1282296.062
96	438383.019	1282297.304
97	438389.378	1282296.550
98	438389.449	1282297.146
99	438395.656	1282296.409
100	438395.585	1282295.813
101	438401.940	1282295.059
102	438401.793	1282293.818
103	438415.100	1282292.239
104	438415.247	1282293.481
105	438421.602	1282292.726
106	438421.673	1282293.322

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

Проект планировки (проект планировки и проект межевания) для размещения жилой застройки в Южном районе г. Новороссийска Краснодарского края, утвержденный постановлением администрации МО г. Новороссийск от 13.12.2022 г. № 7304.

Проект планировки и проект межевания для размещения линейного объекта дорожно-транспортной инфраструктуры по ул. Шоссейная от ул. Волгоградская до ул. Котанова в г. Новороссийске, утвержденный постановлением администрации МО г. Новороссийск от 29.04.2021 г. № 2553.

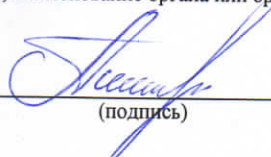
Проект планировки территории для линейного объекта транспортной инфраструктуры местного значения «Строительство автомобильной дороги «Южный обход» муниципального образования г. Новороссийск, утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 18.01.2018 г. № 225 (с изменениями от 11.12.2019 г. № 6091).

(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: Л.А. Пиотровская – и.о. начальника Управления архитектуры и градостроительства

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

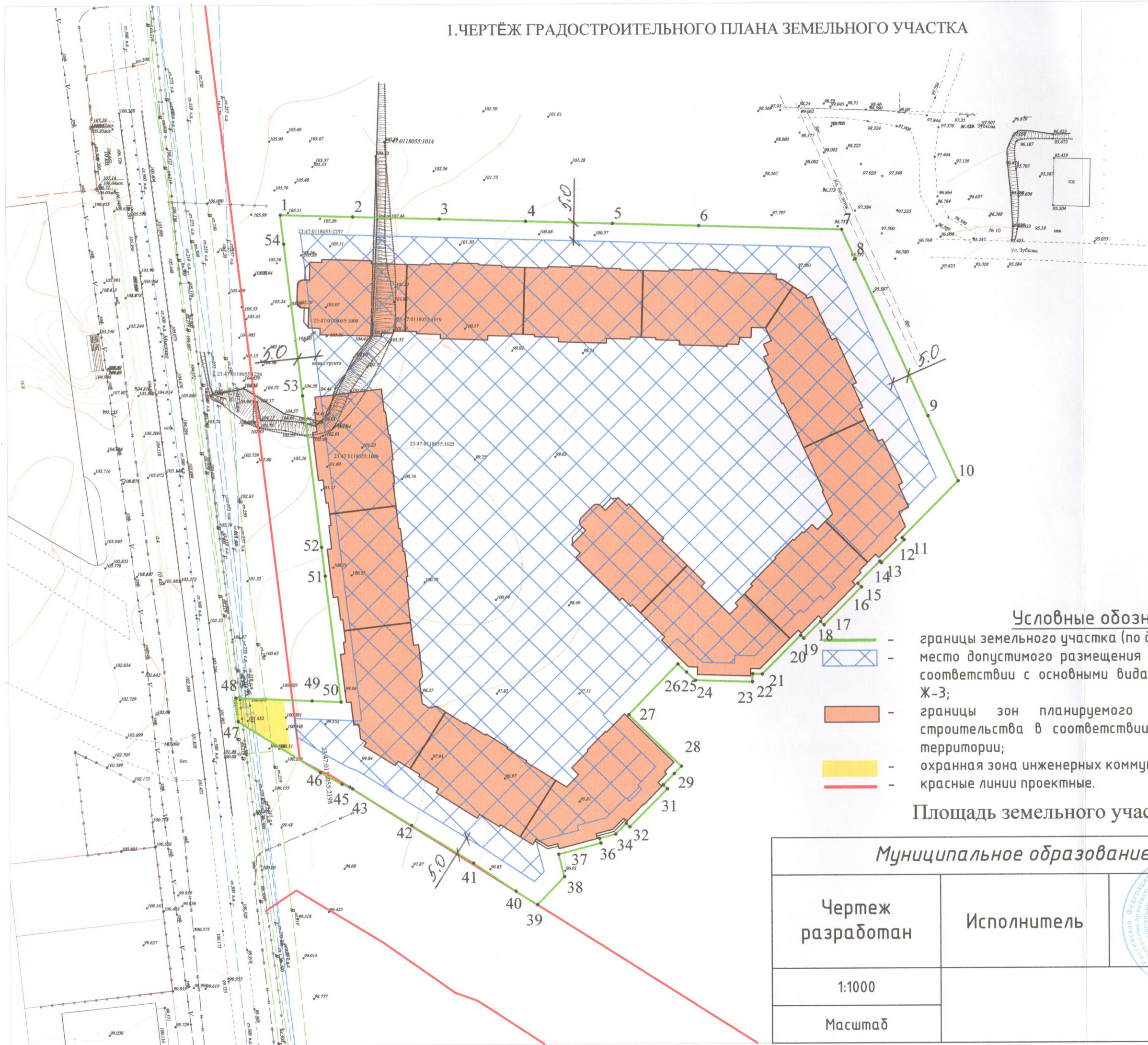



(подпись)

Л.А. Пиотровская
(расшифровка подписи)

28.02.2023 г.
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Условные обозначения :

- границы земельного участка (по документам);
- место допустимого размещения объекта зданий, строений, сооружений в соответствии с основными видами разрешенного использования по зоне Ж-3;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории;
- охранный зона инженерных коммуникаций;
- красные линии проектные.

Площадь земельного участка составляет 24 184 кв.м.

Муниципальное образование город Новороссийск

Чертеж
разработан

Исполнитель

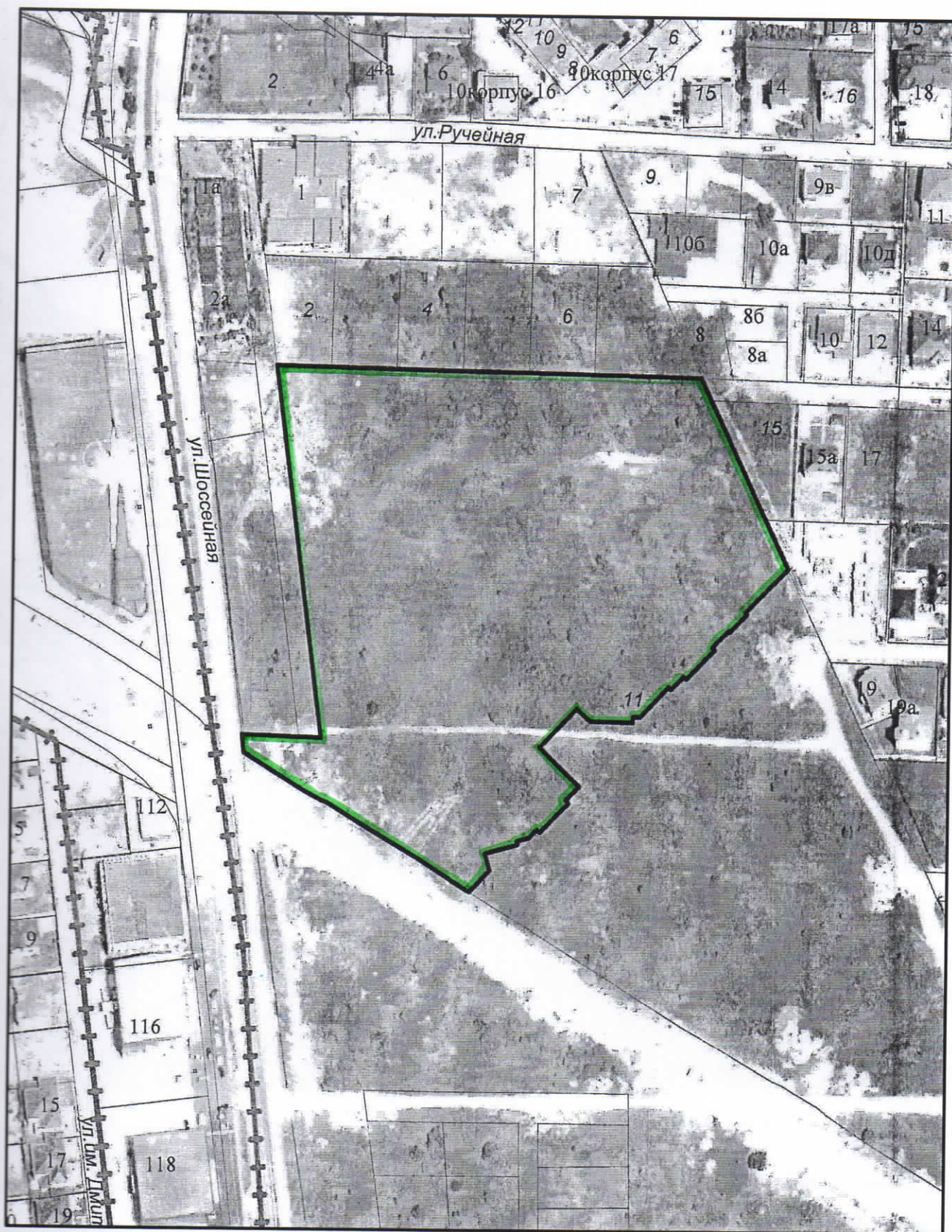
Гетта Д.С.

Чертеж
градостроительно
го плана
земельного
участка

1:1000

Масштаб

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
М 1:2000



 - место размещения земельного участка в системе населенного пункта.



460	Поселение "Колодец"
-----	---------------------

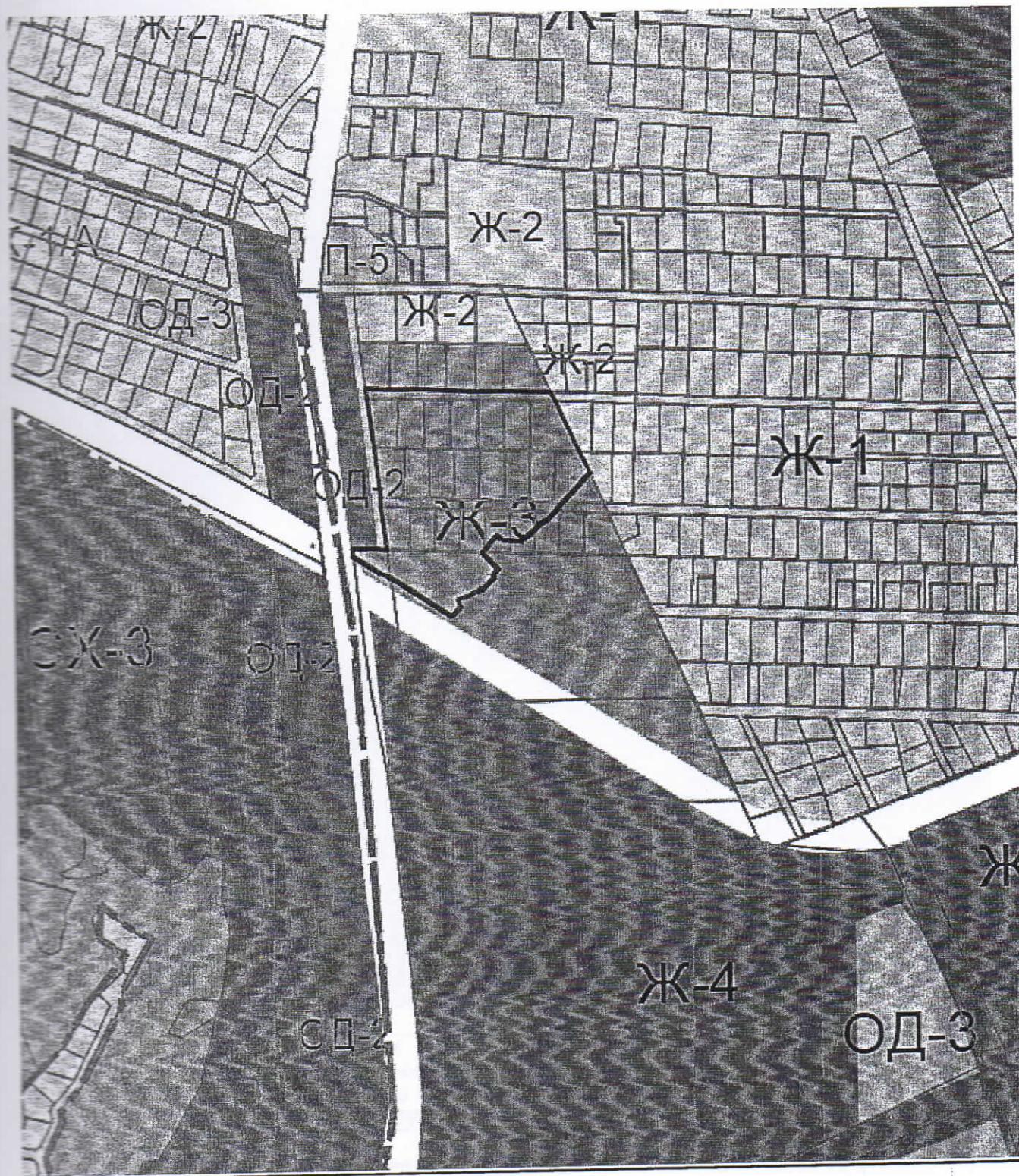
244	Поселение «Мысхако-родник», III-IV вв. до н.э.
-----	--

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 20.12.2022 г. № 327

«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки г. Новороссийска»)



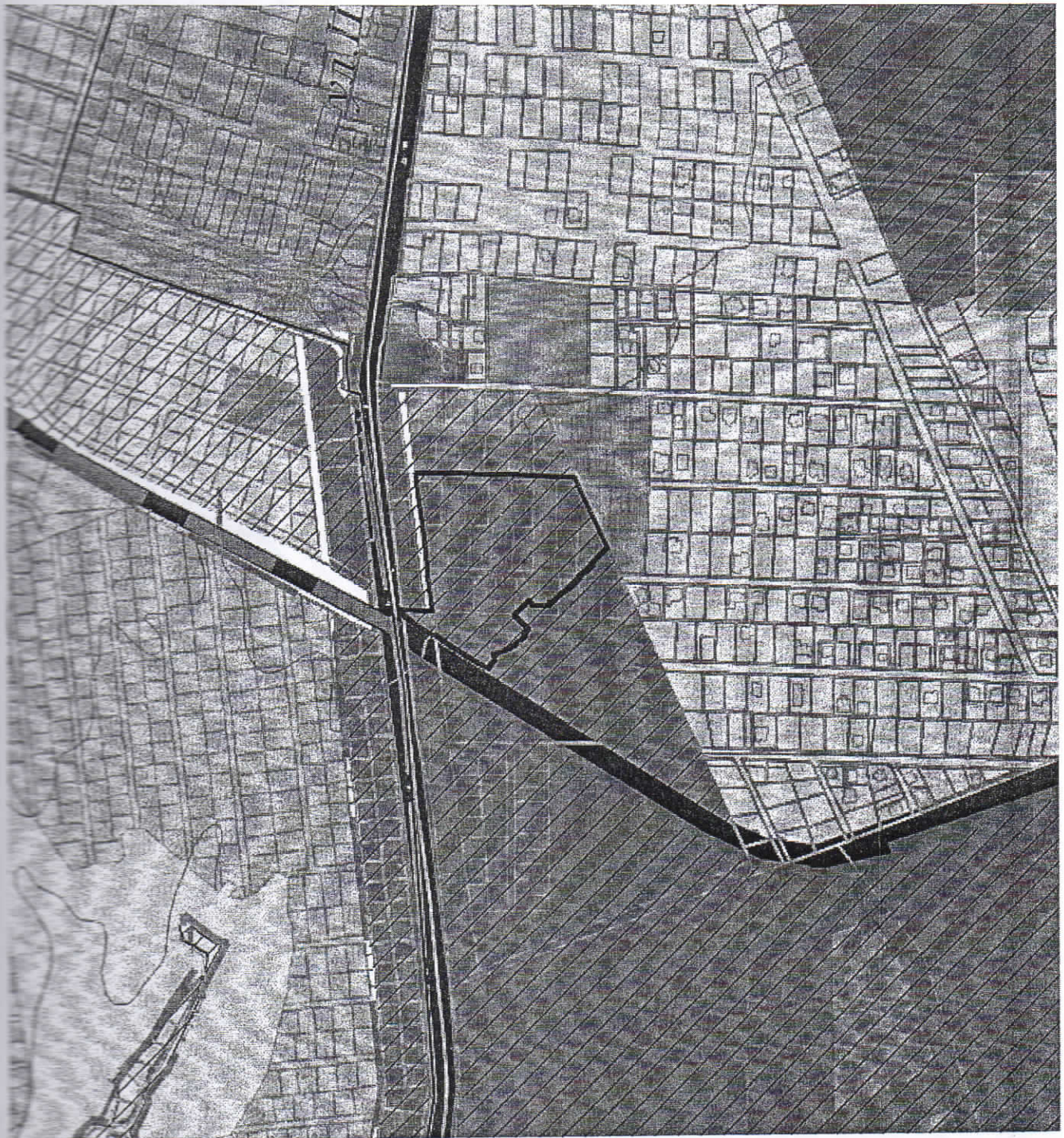
Ж – 3. Зона застройки среднетажными жилыми домами

Часть земельного участка относится к территории, для которой зона не устанавливается.

Генеральный план городского округа МО г. Новороссийска

утвержден Решением городской Думы от 22.11.2011 г. №158

(с изменениями от 24.11.2020г. №44)



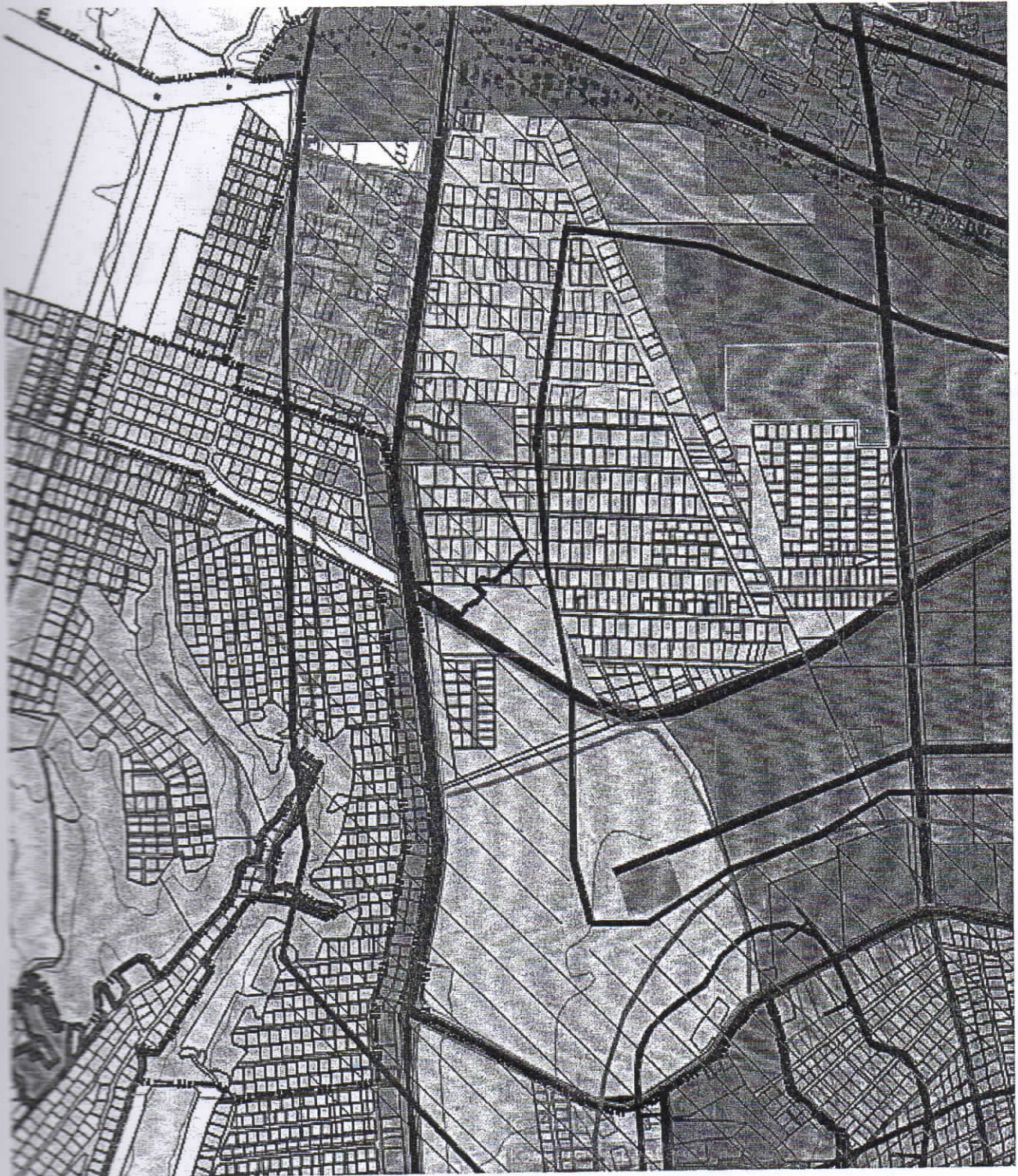
701010103	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)		
		улицы и дороги местного значения	

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



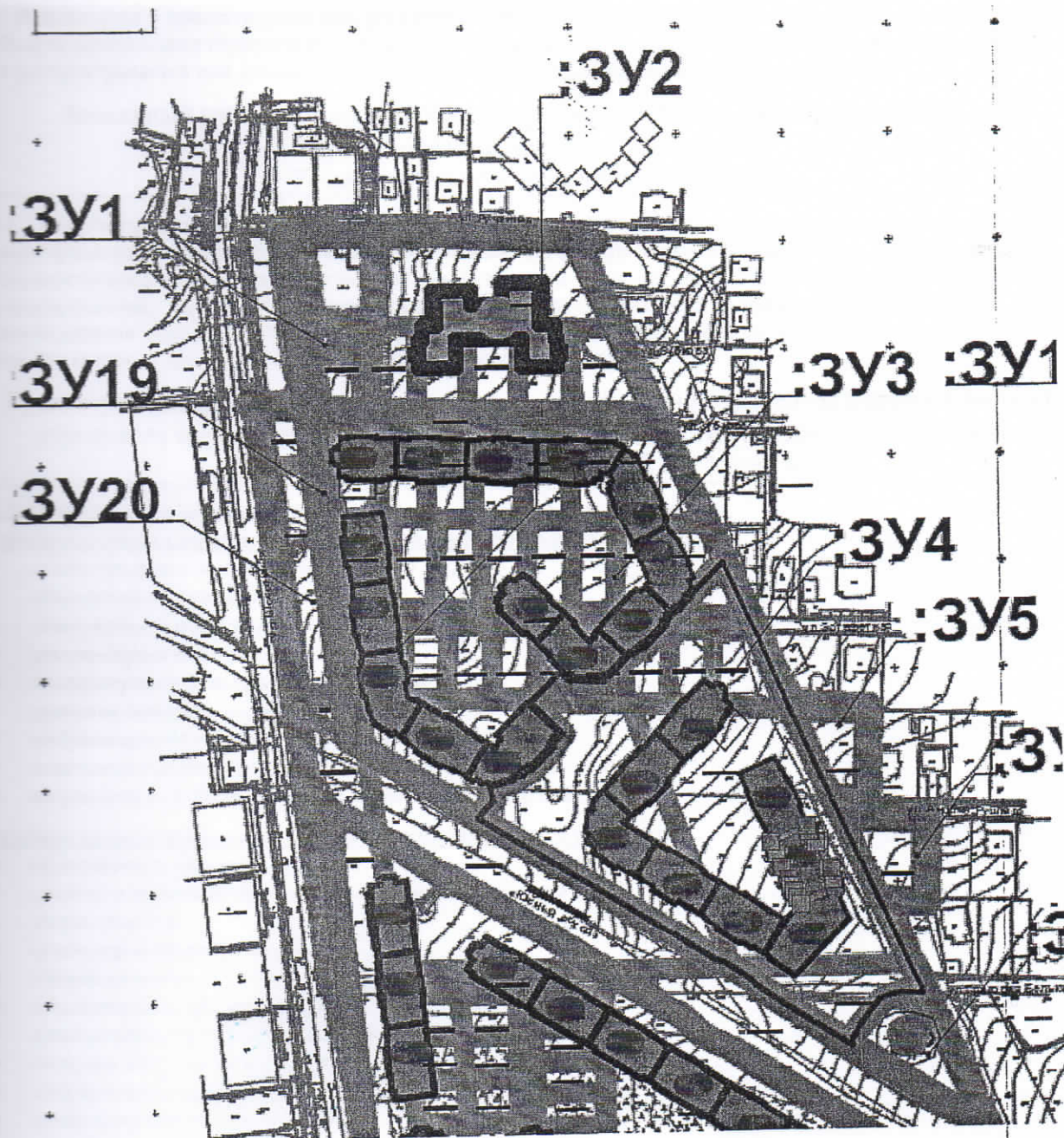
ЗОНА ЖЕСТКОГО КОНТРОЛЯ 1

Карта результатов комплексной оценки территории
(фрагмент)



ТЕРРИТОРИИ, ПОДВЕРЖЕННЫЕ РИСКУ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ
СИТУАЦИЙ ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения жилой застройки в Южном районе г. Новороссийска, Краснодарского края



Условные обозначения

-  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка Проекта планировки;
-  - красные линии, утверждённые постановлениями администрации муниципального образования г. Новороссийск № 2553 от 29.04.2021, № 6091 от 11.12.2019 г., № 2377 от 21.04.2021, № 2440 от 11.05.2022;
-  - границы существующих земельных участков, учтённых в Едином государственном реестре недвижимости;
-  - кадастровые номера земельных участков, учтённых в ЕГРН;
-  - границы образуемых земельных участков условными номерами
- :3Y2** - условные номера предварительно объединённых земельных участков

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан (ы) на топографической основе в масштабе (1: 500), выполненной На архивном материале УАиГ прошлых лет (дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан

22.02.2023 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 – 3. Зона застройки среднеэтажными 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 использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *среднеэтажная жилая застройка (код 2.5);*
- *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)*
- *амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)*
- *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)*
- *спорт (код 5.1)*
- *культурное развитие (код 3.6)*
- *здравоохранение (код 3.4)*
- *общественное питание (код 4.6)*
- *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, хозяйственные площадки, для 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: (для сельскохозяйственного использования):

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

Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)

Общественное управление (код 3.8)

-	8 м	1000-50000 кв. м	минимальный отступ от границ участка - 5 м	- максимальное количество надземных этажей – 8 эт. (включая мансардный); - максимальная высота этажа – не подлежит ограничению - максимальная высота здания – 27 м	40 %, - 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).

* Озеленение не менее 25%.

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). 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	Максимальное количество надземных этажей – не более 3 этажа. Высота здания – 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)

		Мин. 20 кв.м.	-	Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа. Высота – не более 22 м.	-	-	*
--	--	---------------	---	--	---	---	---

* 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.

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;	-	-
---	-----	--------------------	--	--	---	---	---

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)

-	-	50 кв.м/не устанавливается;	минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 метра, от границы красной линии – 3 метра.	максимальная высота здания – 12 метров; - максимальное количество этажей – 3; - максимальная высота этажа – не установлено	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;	60 %	-	-
--	-----	----------------	---	--	------	---	---

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ

образование и просвещение (код 3.5);
 среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2)
 спорт (код 5.1)
 культурное развитие (код 3.6)
 здравоохранение (код 3.4)
 общественное питание (код 4.6)
 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 м.	300-50000 кв. м	- минимальный отступ от границ участка- 3м;	-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;	*
------	--------------------	---	---	--	---

* 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, москательного-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 увеличения 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 апарт-апартаментов*

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)

	8 м	1000-50000 кв. м	минимальный отступ от границ участка - 5 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;	-	*
--	-----	------------------	--	---	--	---	---

** 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 м	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; - 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	-максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа); - максимальная высота этажа – не подлежит ограничению; - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	40 %, - процент застройки подземной части не регламентируется;	-	* **
--	------	----------------	---	---	--	---	---------

			границы участка по фронту улицы (проезда)-5 м.				
--	--	--	--	--	--	--	--

* в целях использования земельных участков с установленным видом разрешенного использования «ИЖС» расположенных в территориальной зоне общественного центра местного значения – Ж-3.

коэффициент плотности застройки Кпз-0,8;

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 апарт-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 зданий – 3 этажа - максимальная высота этажа – не подлежит ограничению	-	-	-
---	-----	-----------------	---	--	---	---	---

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ 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.

*Основные цвета отделки фасадов в зоне Ж-3 – 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.

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 в отсутствие топографической съемки.**

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).

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.

Согласно схеме границ территорий, подверженных возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в составе Генерального плана, утвержденного решением Городской Думы № 158 от 22.11.2011 г., рассматриваемый земельный участок отнесен к зоне жесткого контроля 1.

Согласно Генеральному плану городского округа МО г. Новороссийск, утвержденного Решением городской Думы от 22.11.2011 г. № 158 (с изменениями от 24.11.2020 г. № 44) земельный участок расположен в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).

Земельный участок расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций: водопровод, газопровод среднего давления.

В охранных зонах инженерных сетей необходимо соблюдение следующих сервитутов:

- запрещается строительство и размещение зданий и сооружений, посадка многолетних насаждений;
- обеспечить беспрепятственный доступ соответствующей коммунальной службе города для ремонта и обслуживания инженерной коммуникации;
- согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с изменениями № 1,2), расстояние по горизонтали (в свету) от инженерных сетей до ближайших зданий и сооружений, следует принимать: водопровод – 5 м от оси трубы в обе стороны, газопровод среднего давления – 4 м от оси трубы в обе стороны.

Необходимо соблюдать охранные зоны инженерных коммуникаций или запроектировать перенос их за границы застройки при наличии технических условий на перенос.

Между администрацией муниципального образования город Новороссийск и ООО «СЗ «НСК-ГРУПП» заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя земельных участков от 29.07.2022 № 42.

3. Информация о расположенных в границах 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:

Согласно схеме объектов культурного наследия земельный участок расположен в охранный зоне исторических памятников: поселение «Колодец»; поселение «Мысхако-родник», III-II вв. до н.э. Поселение «Мысхако Восточное». Хозяйственную деятельность на земельном участке осуществлять по согласованию Управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследие) Краснодарского края. Предоставлены заключения управления государственной охраны объектов культурного наследия от 30.12.2022 г. № 78-18-21282/22, № 78-18-21283/22.

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
Отсутствует	-	-	-

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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию

Информация отсутствует (Запрос в МУП «Водоканал» № 08.03-1.3-15758/23 от 22.02.2023 г.)

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	437139,075	1282583,909
2	438193,225	1282497,660
3	438203,209	1282483,315
4	438206,172	1282479,936
5	438214,065	1282467,178
6	438215,435	1282463,966
7	438235,487	1282430,347
8	438268,254	1282378,798
9	438276,445	1282365,912
10	438282,508	1282356,373
11	438288,240	1282347,350
12	438296,030	1282335,730
13	438306,540	1282318,720
14	438316,690	1282302,590
15	438317,200	1282301,790
16	438317,990	1282299,690
17	438231,250	1282293,750
18	438324,771	1282288,138
19	438532,978	1282263,305



Прошито
Пронумеровано
25 листов