

**Администрация муниципального образования
городской округ город Армавир
Краснодарского края**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН земельного участка

Местоположение земельного участка:
Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Армавир
город Армавир, ул. Энгельса

Заявитель: ООО "Специализированный застройщик "Ренессанс"

г. Армавир
2025г.

Градостроительный план земельного участка

№

Р Ф - 2 3 - 2 - 0 2 - 0 - 0 0 - 2 0 2 5 - 5 9 1 6 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления от «15» 12 2025г. вх. № 357 ООО "Специализированный застройщик "Ренессанс"

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 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 Армавир

(муниципальный район или городской округ)

город Армавир, улица Энгельса

(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	2	3
1	474010.76	2310624.16
2	474014.82	2310628.00
3	474029.23	2310641.64
4	474030.23	2310641.84
5	474057.28	2310668.09
6	474064.52	2310675.11
7	474075.28	2310685.56
8	474077.44	2310687.65
9	474034.15	2310737.66
10	474020.14	2310753.84
11	474020.03	2310753.74
12	474019.28	2310753.08
13	474013.65	2310759.51
14	474001.72	2310749.17
15	473982.83	2310732.79
16	473945.06	2310700.04
17	473948.91	2310695.59
18	473987.19	2310651.37
1	474010.76	2310624.16

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 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.

23:38:0109066:615

Площадь земельного участка

9046 кв.м.

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка объекты капитального строительства отсутствуют.

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

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	2
1	474010.76	2310624.16

2	474014.82	2310628.00
3	474029.23	2310641.64
4	474030.23	2310641.84
5	474057.28	2310668.09
6	474064.52	2310675.11
7	474075.28	2310685.56
8	474077.44	2310687.65
9	474034.14	2310737.67
10	474020.14	2310753.84
11	474020.03	2310753.74
12	474019.28	2310753.08
13	474017.63	2310754.96
14	474017.40	2310754.76
15	473948.91	2310695.59
16	473987.19	2310651.37
1	474010.76	2310624.16

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

Постановление Администрации муниципального образования городской округ город Армавир Краснодарского края от 01.12.2025 г № 2249 «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории площадью 1,7 га в г. Армави́ре, в элементе планировочной структуры – квартал в границах ул. Энгельса, ул. Ефремова и ул. Железнодорожной, а также ограниченной земельным участком с кадастровым номером 23:38:0109066:61»

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

Информация о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории
Договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей №2 от 30.05.2025г.

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории)

Градостроительный план подготовлен Н.А. Слюсаревой и.о.начальника управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования городской округ город Армавир Краснодарского края

ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П.
(при наличии)



(подпись)

Н.А. Слюсарева /
(расшифровка подписи)

Дата выдачи 26.12.2025
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

См. лист №1

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографической основе в масштабе 1: 1:500, выполненной 19.06.2024г. ООО «Армавир-ТИСИЗ».
(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)

«15» 12 2025г. МКУ «Управление архитектуры и градостроительства» г. Армави́ра.
(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 зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами - Ж-5.
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

Решение Армавирской городской Думы от 11.08.2017г. №268 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир» (в редакции Решения Армавирской городской Думы от 4.09.2025 г. № 769)

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Ж – 5. Зона застройки многоэтажными жилыми домами

Зона Ж – 5 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными многоэтажными жилыми домами 9 этажей и выше, с расширенным набором услуг местного значения.

Устойчивое развитие территории осуществляется на основании документации по планировке территории, с целью определения выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Устойчивое развитие территории предполагает собой обеспечение жителей строящихся объектов жилого назначения всей необходимой инфраструктурой и территориями общего пользования. Деятельность по устойчивому развитию территории муниципального образования возможна только путем планирования развития территории на основании правил землепользования и застройки и документации по планировке территории. До выдачи разрешения на строительство многоквартирных жилых домов необходима разработка документации по планировке территории жилых зон.

Частью 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что для устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления зон планируемого размещения объектов капитального строительства осуществляется подготовка документации по планировке территории, в том числе необходимость установления красных линий.

Статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что красные линии обозначают границы территорий общего пользования, в том числе улицы, проезды, скверы, бульвары, которые являются неотъемлемой частью любого типа жилой застройки и создают комфортные условия для проживания граждан. Установление красных линий осуществляется в документации по планировке территории.

В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, за исключением земельных участков, расположенных в сложившейся застройке, а также земельных участков, расположенных в границах территорий садоводческих товариществ и находящихся в частной собственности, образование которых предусмотрено утвержденными в установленном порядке проектами организации и застройки территорий садоводческих товариществ.

Под обеспечением возможности разрешенного использования объектов недвижимости следует понимать установление в документации по планировке территории мест планируемого размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства, территорий общего пользования, необходимых для нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений и комфортного проживания населения.

Не допускается перевод жилых помещений (объектов индивидуального жилищного строительства) в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения в случае, если объект капитального строительства является объектом с массовым пребыванием граждан. В случае если объект капитального строительства является объектом с массовым пребыванием граждан, то изменение назначения такого объекта капитального строительства возможно только в рамках реконструкции объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При подготовке проектной документации в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо руководствоваться нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Армавир. В случае различия предельных значений приоритетным для руководства при проектировании являются нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края.

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) - [2.6]	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;	Минимальная /максимальная площадь земельного участка– 1500/100000 кв.м.; -предельное количество надземных

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
	благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	этажей – 9 высотой не более 33 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли с возможностью размещения высотных доминант до 18 этажей высотой не более 63 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, занимающих не более 40 % от площади застройки надземной части таких зданий; При расчете площади застройки для устройства высотных доминант площадь застройки стилобата не учитывается. Не допускается строительство высотных доминант в 50-метровой зоне от зон малоэтажной и индивидуальной жилой застройки. При комплексной застройке расчет площади застройки для устройства высотных доминант осуществляется в границах всей территории, при этом высотные доминанты могут проектироваться обособленно на обособленных земельных участках. - минимальные отступы от границы земельного участка- 3 м; - минимальный отступ в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции; - минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; - в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %; - остекление балконов в едином стиле на вновь возводимых многоквартирных домах со стороны лицевых (уличных) фасадов – 100%; - процент застройки подземной части не регламентируется. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках, а также

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		строительство по границе земельного участка по взаимному (удостоверенному) согласию собственников земельных участков и объектов недвижимости при новом строительстве, а также при реконструкции с учетом противопожарных требований.
Среднеэтажная жилая застройка - [2.5]	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Минимальная /максимальная площадь земельного участка– 2000/50000 кв. м; -минимальные отступы от границы земельного участка- 3 м; - минимальный отступ в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции; - минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; - в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов; - максимальное количество надземных этажей – 8 этажей; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %; - остекление балконов в едином стиле на вновь возводимых многоквартирных домах со стороны лицевых (уличных) фасадов – 100%; - процент застройки подземной части не регламентируется. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках, а также строительство по границе земельного участка по взаимному (удостоверенному) согласию собственников земельных участков и объектов недвижимости при новом строительстве, а также при реконструкции с учетом противопожарных требований.
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка - [2.1.1]	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);	- минимальная /максимальная площадь земельного участка на один дом– 300/10000 кв. м; - минимальные отступы от границы

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
	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	земельного участка: - до жилых зданий - 3 м; - до хозяйственных построек - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; - минимальный отступ в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции; - минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; - в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов; - максимальное количество этажей – 4 этажа; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %; - остекление балконов в едином стиле на вновь возводимых многоквартирных домах со стороны лицевых (уличных) фасадов – 100%; - процент застройки подземной части не регламентируется. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках, а также строительство по границе земельного участка по взаимному (удостоверенному) согласию собственников земельных участков и объектов недвижимости при новом строительстве, а также при реконструкции с учетом противопожарных требований.
Парки культуры и отдыха - [3.6.2]	Размещение парков культуры и отдыха, а также объектов для обслуживания и функционирования парков, скверов, культуры и отдыха	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению; - минимальные отступы от границ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		участка - 1 м; - минимальный отступ в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции; - минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; - в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов; - максимальное количество надземных этажей зданий – 7 этажей; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65%; - минимальный процент озеленения земельного участка – 20%; - процент застройки подземной части не регламентируется. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках, а также строительство по границе земельного участка по взаимному (удостоверенному) согласию собственников земельных участков и объектов недвижимости при новом строительстве, а также при реконструкции с учетом противопожарных требований.
Деловое управление - [4.1]	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)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/50000 кв. м; - минимальные отступы от границ участка – 1 м; - минимальный отступ в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции;
Культурное развитие - [3.6]	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования	- минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий,

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Объекты культурно-досуговой деятельности - [3.6.1]	включает в себя содержание видов разрешенного использования: «Объекты культурно-досуговой деятельности», «Парки культуры и отдыха», «Цирки и зверинцы» Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; - в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов; - максимальное количество надземных этажей зданий – 7 этажей; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65%; - минимальный процент озеленения земельного участка – 20%; - процент застройки подземной части не регламентируется. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках, а также строительство по границе земельного участка по взаимному (удостоверенному) согласию собственников земельных участков и объектов недвижимости при новом строительстве, а также при реконструкции с учетом противопожарных требований.
Дошкольное, начальное и среднее общее образование - [3.5.1]	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)	
Здравоохранение - [3.4]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	
Социальное обслуживание - [3.2]	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования: «Дома социального обслуживания», «Оказание социальной помощи населению», «Оказание услуг связи», «Общежития»	
Дома социального обслуживания - [3.2.1]	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	
Оказание социальной помощи населению - [3.2.2]	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в	

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
	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	
Оказание услуг связи - [3.2.3]	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	
Общежития - [3.2.4]	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	
Коммунальное обслуживание - [3.1]	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: «Предоставление коммунальных услуг», «Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг»	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/10000 кв.м.; - минимальные отступы от границ участка - 1 м; - минимальный отступ в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции;
Предоставление коммунальных услуг - [3.1.1]	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	- минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; - в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов;
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг - [3.1.2]	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; - минимальный процент озеленения земельного участка – 10%; - максимальное количество этажей – не более 2 этажей; - высота – не более 31 м; - процент застройки подземной части не регламентируется. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках, а также

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		строительство по границе земельного участка по взаимному (удостоверенному) согласию собственников земельных участков и объектов недвижимости при новом строительстве, а также при реконструкции с учетом противопожарных требований.
Земельные участки (территории) общего пользования - [12.0]	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования: «Улично-дорожная сеть», «Благоустройство территории»	<u>Действие градостроительного регламента не распространяется в границах территорий общего пользования.</u>
Улично-дорожная сеть - [12.0.1]	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
Благоустройство территории - [12.0.2]	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	
Хранение автотранспорта - [2.7.1]	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	- минимальная/максимальная площадь земельного участка— 10/40000 кв. м; - минимальные отступы от границы земельного участка- 1 м; - минимальный отступ в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции; - минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; - в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов; - максимальное количество надземных этажей – 2 этажа; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; - минимальный процент озеленения земельного участка – 10%; - процент застройки подземной части не регламентируется. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках, а также строительство по границе земельного участка по взаимному (удостоверенному) согласию собственников земельных участков и объектов недвижимости при новом строительстве, а также при реконструкции с учетом противопожарных требований.
Размещение гаражей для собственных нужд - [2.7.2]	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10/100 кв. м; - минимальные отступы от границы земельного участка – 1 м; - минимальный отступ в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции; - минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; - в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов; - максимальное количество надземных этажей – 1 этаж; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; - минимальный процент озеленения

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		земельного участка – 10%; - процент застройки подземной части не регламентируется. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках, а также строительство по границе земельного участка по взаимному (удостоверенному) согласию собственников земельных участков и объектов недвижимости при новом строительстве, а также при реконструкции с учетом противопожарных требований.
Историко-культурная деятельность - [9.3]	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	<u>Не подлежит установлению</u>
Бытовое обслуживание - [3.3]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/50000 кв. м; - минимальные отступы от границ участка - 1 м; - минимальный отступ в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции;
Магазины - [4.4]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	- минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями;
Общественное питание - [4.6]	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	- в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов;
Амбулаторное ветеринарное обслуживание - [3.10.1]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	- максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа;
Обеспечение занятий спортом в помещениях - [5.1.2]	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	- максимальный процент застройки в

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		границах земельного участка – 65%; - минимальный процент озеленения земельного участка – 20%; - процент застройки подземной части не регламентируется. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках, а также строительство по границе земельного участка по взаимному (удостоверенному) согласию собственников земельных участков и объектов недвижимости при новом строительстве, а также при реконструкции с учетом противопожарных требований.

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Для индивидуального жилищного строительства - [2.1]	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 гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	- минимальная /максимальная площадь земельного участка – 300 /1500 кв. м; - при образовании свободных от застройки земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также из земель, государственная собственность на которые не разграничена: - минимальная площадь земельных участков – 500 кв. м; - максимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м; - минимальные отступы от границы земельного участка: - до жилых зданий - 3 м; - до хозяйственных построек - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; - минимальный отступ в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции; - минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; - в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		(красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов; - в сложившейся застройке при строительстве нового объекта капитального строительства ширина земельного участка 16 метров и менее минимальные отступы от границы соседнего участка составляет: - для одноэтажного жилого дома – 1,5 м; - для двухэтажного жилого дома – 2,0 м; - для трехэтажного жилого дома – 2,5 м, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м.; - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - процент застройки подземной части не регламентируется. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках, а также строительство по границе земельного участка по взаимному (удостоверенному) согласию собственников земельных участков и объектов недвижимости при новом строительстве, а также при реконструкции с учетом противопожарных требований; - максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв.м; - максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50% от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства; - максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства принимается не более двадцати метров при условии соблюдения требований технических регламентов, СНиП, СП. Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства.

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Рынки - [4.3]	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/50000 кв. м; - минимальные отступы от границ участка - 1 м; - минимальный отступ в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции; - минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; - в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов; - максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65%; - минимальный процент озеленения земельного участка – 20%; - процент застройки подземной части не регламентируется. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках, а также строительство по границе земельного участка по взаимному (удостоверенному) согласию собственников земельных участков и объектов недвижимости при новом строительстве, а также при реконструкции с учетом противопожарных требований.
Религиозное использование - [3.7]	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования: «Осуществление религиозных обрядов», «Религиозное управление и образование»	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/50000 кв.м.; - минимальные отступы от границы земельного участка - 1 м; - минимальный отступ в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции;
Осуществление религиозных обрядов - [3.7.1]	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	- минимальный отступ от границ
Религиозное управление и	Размещение зданий,	

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
образование - [3.7.2]	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)	земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; - в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов; - максимальное количество надземных этажей — 3 этажа; - максимальный процент застройки в границах земельного участка — 40% - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; - минимальный процент озеленения земельного участка — 20% - процент застройки подземной части не регламентируется. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках, а также строительство по границе земельного участка по взаимному (удостоверенному) согласию собственников земельных участков и объектов недвижимости при новом строительстве, а также при реконструкции с учетом противопожарных требований.
Общественное управление - [3.8]	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	- минимальная/максимальная площадь земельного участка— 100/50000 кв. м; - минимальные отступы от границ участка — 1 м; - минимальный отступ в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции;
Государственное управление - [3.8.1]	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	- минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями;
Представительская деятельность - [3.8.2]	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	- в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов;

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		- максимальное количество надземных этажей зданий – 7 этажей; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65%; - минимальный процент озеленения земельного участка – 20%; - процент застройки подземной части не регламентируется. Допускается блокировка построек на смежных земельных участках, а также строительство по границе земельного участка по взаимному (удостоверенному) согласию собственников земельных участков и объектов недвижимости при новом строительстве, а также при реконструкции с учетом противопожарных требований.

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды разрешенного использования объектов:

- Связь - [6.8];
- Площадки для занятий спортом [5.1.3];
- Благоустройство территории - [12.0.2].

3.1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства для вспомогательных видов устанавливаются идентичными тому виду разрешенного использования земельного участка, с которыми они используются в качестве вспомогательного.

Примечание:

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Кроме того, устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.

Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4м.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Нормы расчета стоянок автомобилей и обеспеченности парковочными местами производится в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Армавир. В случае различия предельных значений приоритетным для руководства при проектировании являются нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета или документации по планировке территории, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации).

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии со ст. 67.1 п. 3 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;
- 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В границах территориальной зоны Ж-5, применительно к которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, устанавливаются согласно НПП.

Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:

✓ При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м. от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;

✓ от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1 м.;

✓ от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1 м. В условиях тесной застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии. При этом запрещается устройство распашных ворот;

✓ от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5 м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.;

✓ от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 4 м. и 7 м. соответственно, расстояние от красной линии допускается сокращать до 1 м. при соблюдении технических регламентов и других действующих норм;

✓ от окон жилых комнат до стен соседнего дома и стен вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений, расположенных на соседних земельных участках - не менее 6 м.

✓ от туалета до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

Требования к ограждению земельных участков:

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2,5 метров;

– ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территорий общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливать запрещается.

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

– допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и пр.).

– по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы;

– характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.

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.

Запрещается:

- сброс неочищенных сточных вод на территорию общего пользования;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод на территорию общего пользования, за исключением обустройства дренажных ям для сбора погодных осадков на территории зеленых насаждений общего пользования (клумбы, газоны, палисадники);
- любые вырубки зелёных насаждений на территории общего пользования без письменного согласования с уполномоченным органом;
- сжигание растительности, разведение костров, осуществление весенних палов;
- загрязнение почв;
- деятельность, влекущая искажение сложившегося ландшафта (рельефа) на территории общего пользования, без согласования с уполномоченным органом.

Озеленение – территория с газонным покрытием (травяной покров, создаваемый посевом семян специально подобранных трав) и высадкой посадочного материала. На участке необходимо высаживать количество деревьев (лиственный и хвойный посадочный материал диаметров штамба от 4 см) из расчета 20 деревьев и 350 кустарников на каждые 1000 кв.м. земельного участка.

Кроме газона и деревьев, на территории озеленения могут быть высажены многолетние кустарниковые растения, а также прочие декоративные растения, не представляющие угрозу жизнедеятельности человека.

В площадь озеленения не включаются: детские и спортивные площадки, площадки для отдыха взрослого населения, проезды, тротуары, парковочные места, в том числе с использованием газонной решетки (георешетки).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади, которая может быть застроена объектами капитального строительства, без учета подземных этажей, ко всей площади земельного участка.

Минимальный процент озеленения земельного участка – отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка.

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:

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					
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) - [2.6]							

Без ограничений	Без ограничений	Минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1500/100000 кв.м.;	- минимальные отступы от границы земельного участка – 3 м; - минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; - в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов;	- предельное количество надземных этажей – 9 высотой не более 33 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли с возможностью размещения высотных доминант до 18 этажей высотой не более 63 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, занимающих не более 40 % от площади застройки надземной части таких зданий; При расчете площади застройки для устройства высотных доминант площадь застройки стилобата не учитывается. Не допускается строительство высотных доминант в 50-метровой зоне от зон малоэтажной и индивидуальной жилой застройки	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;	-	минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %; - остекление балконов в едином стиле на вновь возводимых многоквартирных домах со стороны лицевых (уличных) фасадов – 100%;
-----------------	-----------------	--	--	---	---	---	--

Хранение автотранспорта - [2.7.1]

Без ограничений	Без ограничений	минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10/40000 кв. м.;	- минимальные отступы от границы земельного участка – 1 м; - минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями; - в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов;	- максимальное количество надземных этажей – 2 этажа;	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%; - процент застройки подземной части не регламентируется.	-	минимальный процент озеленения земельного участка – 10%;
-----------------	-----------------	--	--	---	---	---	--

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 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
-	-	-	-	-	-	-	-

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, для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденных документов 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 объекта 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 границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____ Не имеется _____, _____ Не имеется _____,
 (согласно чертежу(ам) 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

№ _____ Не имеется _____ Не имеется _____
 (согласно чертежу(ам) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
 градостроительного плана)

Не имеется

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)
 регистрационный номер в реестре _____ от _____ (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 развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории		
Объекты коммунальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3
Водоснабжение	%	100
Водоотведение	%	по заданию на проектирование
Теплоснабжение	%	100
Газоснабжение	%	100
Электроснабжение	%	100
Объекты транспортной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
4	5	6
Стоянки для временного хранения легковых автомобилей:		
Дошкольные образовательные организации:	1 объект	Не менее 7
	100 детей	Не менее 5 для единовременной высадки
Общеобразовательные организации:	1 объект	Не менее 8
	1000 обучающихся	Не менее 15 для единовременной высадки
Плотность улично-дорожной сети (улицы, дороги, проезды общего пользования), в границах красных линий	км/1 кв.км	10
Плотность сети велосипедных дорожек, в границах красных линий	км/1 кв.км	10
Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
7	8	9
Дошкольные образовательные организации	место	50 мест на 1 тыс. человек общей численности населения;
Общеобразовательные организации: школы, лицеи, гимназии, кадетские училища	место	- для детей в возрасте от 7 до 17 лет 106 мест на 1 тыс. человек общей численности населения, - 16 мест на 1 тыс. человек общей численности населения для школьников от 16 до 18 лет.
Помещения для культурно-досуговой деятельности	кв. м площади пола	50 на 1 тыс. человек
Музеи	объект	1 на 25 тыс. чел населения
Учреждения культуры клубного типа	посетительских мест	80 на 1 тыс. человек

Общедоступная универсальная библиотека	единиц	1 на 10 тыс. жителей						
Детская библиотека	единиц	1 на 5,5 тыс. детей дошкольного и школьного возраста						
Юношеская библиотека	единиц	1 на 17 тыс. жителей в возрасте от 15 до 24 лет						
Плоскостные спортивные сооружения	площадь игровой зоны, кв.м.	412,5 на 1000 жителей						
Спортивные залы, 2 эт.	кв.м.	123,9 на 1000 жителей						
Крытые плавательные бассейны, 1 эт.	шт.	0,05 на 1000 жителей						
Другие объекты, включая крытые спортивные объекты с искусственным льдом, манежи, лыжные базы, биатлонные комплексы, сооружения для стрелковых видов спорта и т.д., 1 эт.	кв.м.	46 на 1000 жителей						
Объекты городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физической культурой и спортом, в том числе универсальные спортивные игровые площадки, дистанции, велодорожки, споты (плаза начального уровня), площадки с тренажерами, сезонные катки	площадь игровой зоны, кв.м.	90,8 на 1000 жителей						
Участковый пункт полиции	участковый уполномоченный (1 сотрудник)	1 сотрудник на 2,8 - 3 тыс.чел.						
Амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники) для взрослых	1 посещение в смену на 1000 чел.	18						
Амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники) для детей	1 посещение в смену на 1000 чел.	14						
Учреждения медико-социального обслуживания	1 койка	2 на 1000 лиц старшей возрастной группы (ЛСВГ)						
Аптечные организации	объект	1 на 12 тыс. человек постоянного населения + 1 на 10 тыс. чел. временного населения						
Стационары всех типов для взрослых с вспомогательными зданиями и сооружениями	-	По заданию на проектирование, определяемому органами здравоохранения						
Амбулаторно-поликлиническая сеть, диспансеры без стационара	-	По заданию на проектирование, определяемому органами здравоохранения						
Консультативно-диагностические центры	-	По заданию на проектирование, определяемому органами здравоохранения						
Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	автомобиль	0,1 автомобиль на 1000 чел. постоянного населения + 0,1 автомобиль на 1000 чел. временного населения						
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

1. а) Зона с особыми условиями использования территории «Санитарно-защитная зона (СЗЗ) для производственной площадки Гипермаркета Армавир 1 Энгельса предприятия АО «Тандер», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Энгельса, дом № 57, корпус 2 (кадастровый номер 23:38:0109066:82); Реестровый номер границы: 23:38-6.758»

б) Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории «Санитарно-защитная зона (СЗЗ) для производственной площадки Гипермаркета Армавир 1 Энгельса предприятия АО «Тандер», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Энгельса, дом № 57, корпус 2

(кадастровый номер 23:38:0109066:82); Реестровый номер границы: 23:38-6.758», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 542 кв.м.

в) Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п.5 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 №222 в границах санитарно-защитной зоны, не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.

2. а) Санитарно-защитная зона установлена решением Армавирской городской Думы от 11.08.2017г. № 268 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир» Решение Армавирской городской Думы от 11.08.2017г. №268 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир» (в редакции Решения Армавирской городской Думы от 4.09.2025 г. № 769)

б) Земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 542 кв.м.

в) Статья 13 правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир утвержденных решением Армавирской городской Думы от 11.08.2017г. № 268 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир» Решение Армавирской городской Думы от 11.08.2017г. №268 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир» (в редакции Решения Армавирской городской Думы от 4.09.2025 г. № 769) устанавливает ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитной зоне.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

3. а) Зона с особыми условиями использования территории «Санитарно-защитная зона для ООО «Эдельвейс плюс» Реестровый номер границы: 23:38-6.500»

б) Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории «Санитарно-защитная зона для ООО «Эдельвейс плюс» Реестровый номер границы: 23:38-6.500», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1 кв.м.

в) Содержание ограничения (обременения): В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие

объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

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
1. Зона с особыми условиями использования территории «Санитарно-защитная зона (СЗЗ) для производственной площадки Гипермаркета Армавир 1 Энгельса предприятия АО «Тандер», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Энгельса, дом № 57, корпус 2 (кадастровый номер 23:38:0109066:82); Реестровый номер границы: 23:38-6.758»;	1	474013.65	2310759.51
	2	474001.72	2310749.17
	3	473982.83	2310732.79
	4	473945.06	2310700.04
	5	473948.91	2310695.59
	6	474017.40	2310754.76
	7	474017.63	2310754.96
2. Санитарно-защитная зона;			
3. Зона с особыми условиями использования территории «Санитарно-защитная зона для ООО «Эдельвейс плюс» Реестровый номер границы: 23:38-6.500»	1	474019.28	2310753.08
	2	474013.65	2310759.50
	3	474001.72	2310749.17
	4	474013.65	2310759.51

7. Информация о границах публичных сервитутов: Информация отсутствует

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

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок кадастровый квартал 23:38:0109066

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;

Водоснабжение:

а) ООО «РВК-Армавир»

письмо И.АРМ-24122025-009;

б) Информация о возможной точке (точках) присоединения:

- точка присоединения к централизованной системе холодного водоснабжения - существующий водовод Д= 800 мм по ул. Ефремова - ул. Поветкина;

- точка присоединения к централизованной системе холодного водоснабжения - существующий водовод Д= 500 мм по ул. Ефремова - ул. Энгельса;

Информация о максимальной нагрузке в возможных точках присоединения объекта:— 147,789 м³/сутки;

Водоотведение:

а) ООО «РВК-Армавир»

письмо И.АРМ-24122025-009;

б) Информация о возможной точке (точках) присоединения:

- точка присоединения к централизованной системе водоотведения - существующая канализация Д= 1000 мм по ул. Энгельса.

Информация о максимальной нагрузке в возможных точках присоединения объекта:— 135,216 м³/сутки;

Связь (телефонная связь, радио связь, проводной интернет):

а) ПАО «Ростелеком»

б) Информация о возможной точке (точках) присоединения: информация отсутствует

- Точка присоединения: -
- Информация о максимальной нагрузке в возможных точках присоединения объекта: -

Теплоснабжение:

а) Армавирский филиал ООО «Теплоэнерго Краснодар»

письмо № 06-2521 от 23.12.2025г.

б) Информация о возможной точке (точках) присоединения: В соответствии с п.14 «Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения» утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2021 г. № 2115, техническая возможность подключения объекта к системе теплоснабжения Армавирского филиала ООО «Теплоэнерго Краснодар» отсутствует, в связи с нахождением объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения.

- Точка присоединения: -
- Информация о максимальной нагрузке в возможных точках присоединения объекта: -

Газоснабжение:

а) АО «Газпром газораспределение Краснодар»

б) Информация о возможной точке (точках) присоединения: информация отсутствует

- Точка присоединения: -
- Информация о максимальной нагрузке в возможных точках присоединения объекта: -

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

Решение Армавирской городской Думы от 22.07.2015г. № 780 «Об утверждении Правил благоустройства муниципального образования город Армавир»

11. Информация о красных линиях: утверждены постановлением администрации муниципального образования городской округ город Армавир Краснодарского края от 01.12.2025 г № 2249 «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории площадью 1,7 га в г. Армави́ре, в элементе планировочной структуры – квартал в границах ул. Энгельса, ул. Ефремова и ул. Железнодорожной, а также ограниченной земельным участком с кадастровым номером 23:38:0109066:61»

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	2	3
1	473982.83	2310732.79
2	473945.06	2310700.04
3	473948.91	2310695.59
4	473987.19	2310651.37
5	474010.76	2310624.16
6	474014.82	2310628.00
7	474029.23	2310641.64
8	474030.23	2310641.84
9	474057.28	2310668.09
10	474064.52	2310675.11
11	474075.28	2310685.56
12	474077.44	2310687.65
13	474034.14	2310737.67
14	474020.14	2310753.84
15	474020.03	2310753.74
16	474019.28	2310753.08
17	474017.63	2310754.96
18	474013.65	2310759.51
19	474001.72	2310749.17
1	473982.83	2310732.79

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

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
---	---	------------

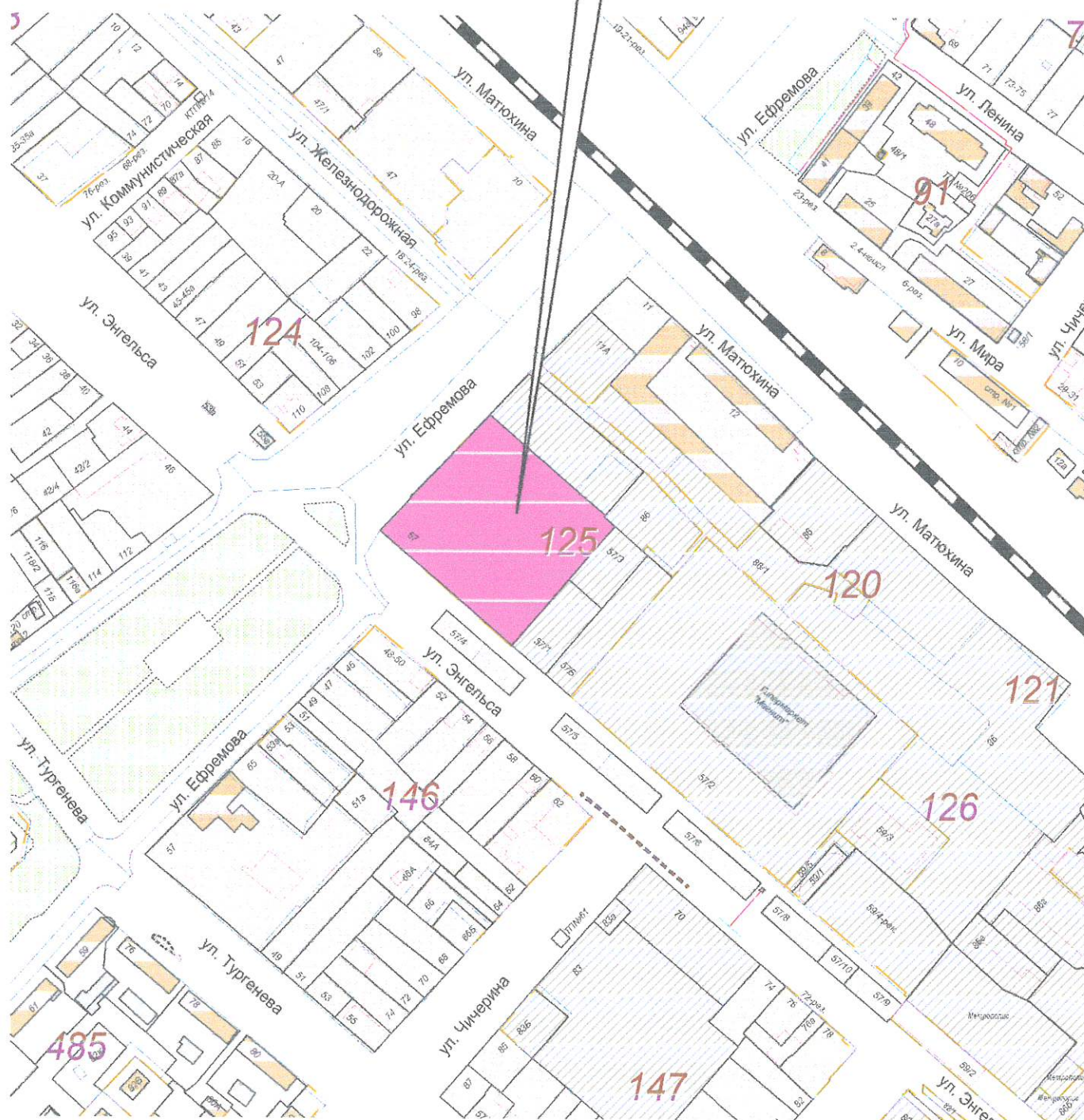
1	2	3
-	-	-

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

Размещение объекта в плане г. Армавира
масштаба 1:2000



Рассматриваемый участок

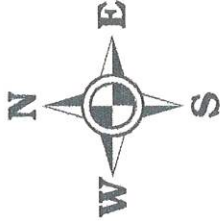


-Точка присоединения к централизованной системе холодного водоснабжения - существующий водовод Д= 800 мм по ул. Ефремова - ул. Поветкина;

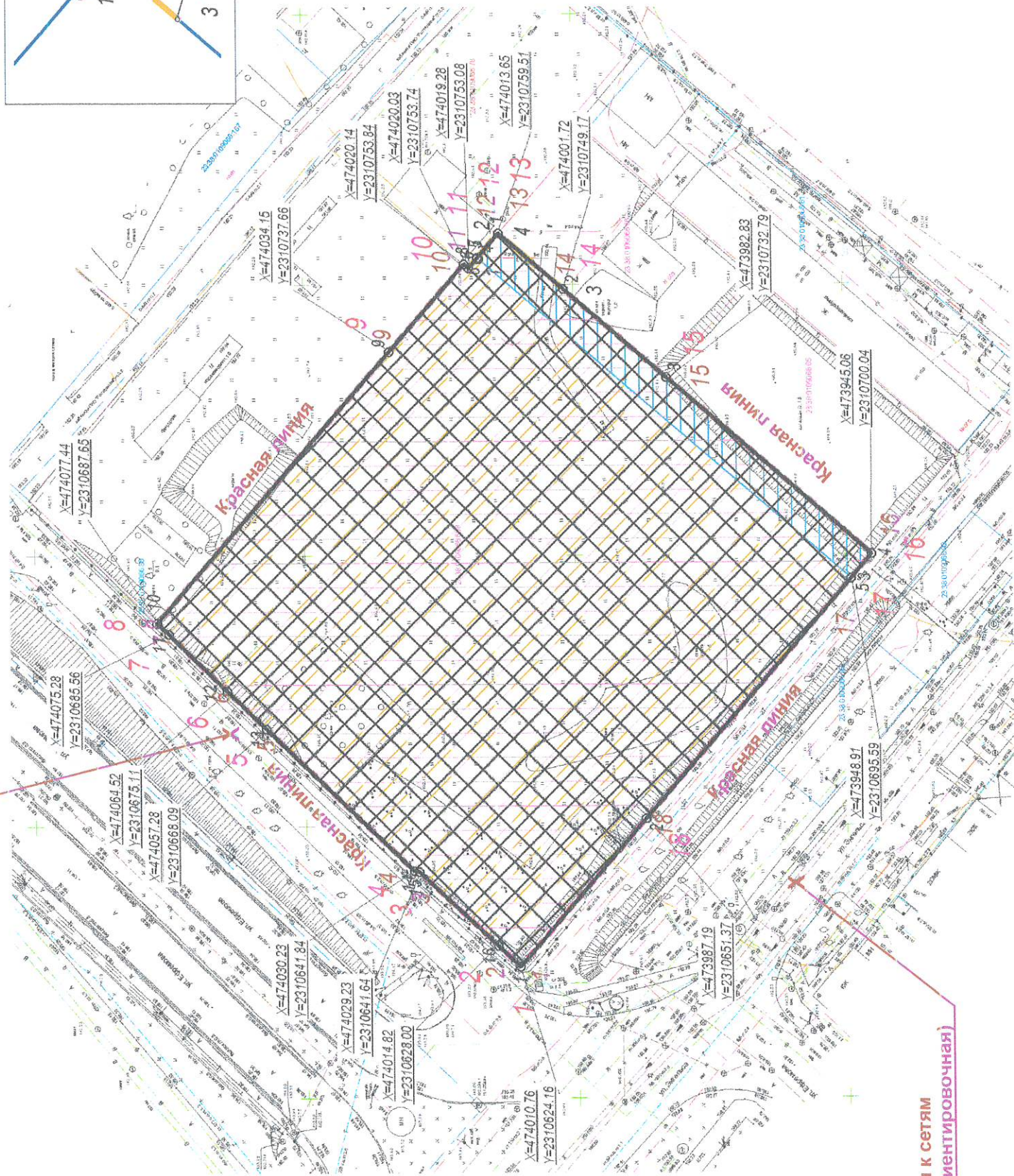
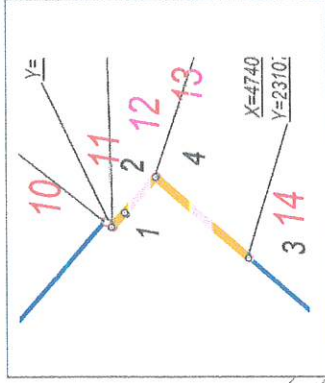
- Точка подключения к сетям связи- отсутствует;
- Точка подключения к сетям газоснабжения - отсутствует ;
- Точка подключения к сетям теплоснабжения- отсутствует;



чертеж градостроительного плана земельного участка
Масштаб 1:1000



Точка подключения к сетям
водоснабжения (ориентировочная)



Точка подключения к сетям
водоснабжения (ориентировочная)

Условные обозначения

- Граница земельного участка,
- Номер точки поворота границ.



- Место допустимого размещения объекта капитального строительства;

X=470125.84
Y=2313738.29

- Координаты характерных точек в системе координат, используемой для ведения ЕГРН;



- Территория комплексного развития;



- Зона с особыми условиями использования территории «Санитарно-защитная зона (СЗЗ) для производственной площадки Гипермаркета Армавир 1 Энгельса предприятия АО «Тандер», расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Энгельса, дом В 57, корпус 2 (кадастровый номер 23:38:0109066:82); Реестровый номер: 23:38-6.756»



- Санитарно-защитная зона;



- Зона с особыми условиями использования территории «Санитарно-защитная зона для ООО «Эдельвейс плюс»: 23:38-6.500»



- красная линия

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Армавир, ул. Энгельса			
Изм.	Кол.	Лист	Док.
Директор	Глушко Е.С.	1	1
Исполн.	Дмитриенко О.В.	1	1
Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "Ренессанс"			
Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1:1000			
МКУ "Управление архитектуры и градостроительства" г. Армавира			