

Утвержден постановлением
администрации муниципального
образования город Новороссийск

от 14.12.2016 № 10465

Градостроительный план земельного участка

№*	R	u	2	3	3	0	8	0	0	0	-	0	4	7	-	0	0	5	5	-	0	0	0	5	6	8	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления
гр. Джалиле Арманджа Джалиловича от 29.11.2016 г. № 15-1-1-27963/16

(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Краснодарский край

(субъект Российской Федерации)

Южный внутригородской район

(муниципальный район или городской округ)

Муниципальное образование город Новороссийск

(поселение)

Кадастровый номер земельного участка: 23:47:0118055:6063

Описание местоположения границ земельного участка: земельный участок расположен в Южном внутригородском районе г. Новороссийска, с. Мысхако, район ул. Суджукской

Площадь земельного участка: 6716 кв. м

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке
(объекта капитального строительства): -

План подготовлен: А.А. Паскаянц – и.о. начальника Управления архитектуры и градостроительства

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



[Handwritten Signature]
(подпись)

А.А. Паскаянц
(расшифровка подписи)

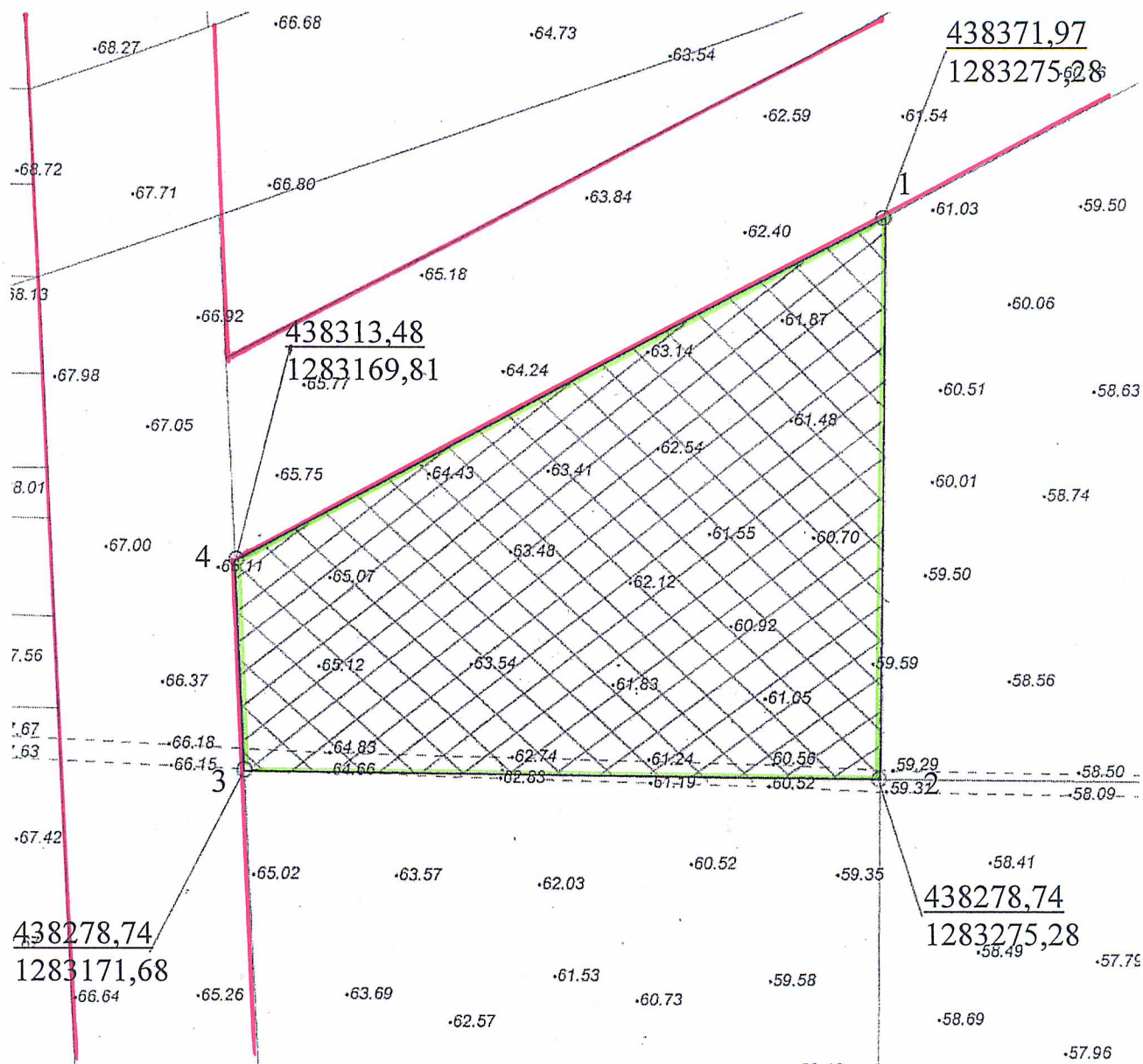
Представлен

в администрацию муниципального образования город Новороссийск

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)




(дата)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

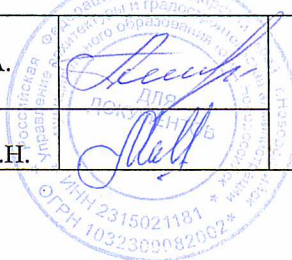


Площадь земельного участка 6716 кв.м

Условные обозначения:

-  - границы земельного участка (по документам);
-  - место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
-  - красные линии существующей застройки.

Муниципальное образование город Новороссийск			
Чертеж разработан:	Зам. начальника УАиГ, главный архитектор г. Новороссийска	Пиотровская Л.А.	Чертеж градостроительного плана земельного участка
	Исполнитель	Мартиросьянц Т.Н.	
1:1000			
(масштаб)			



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:2000




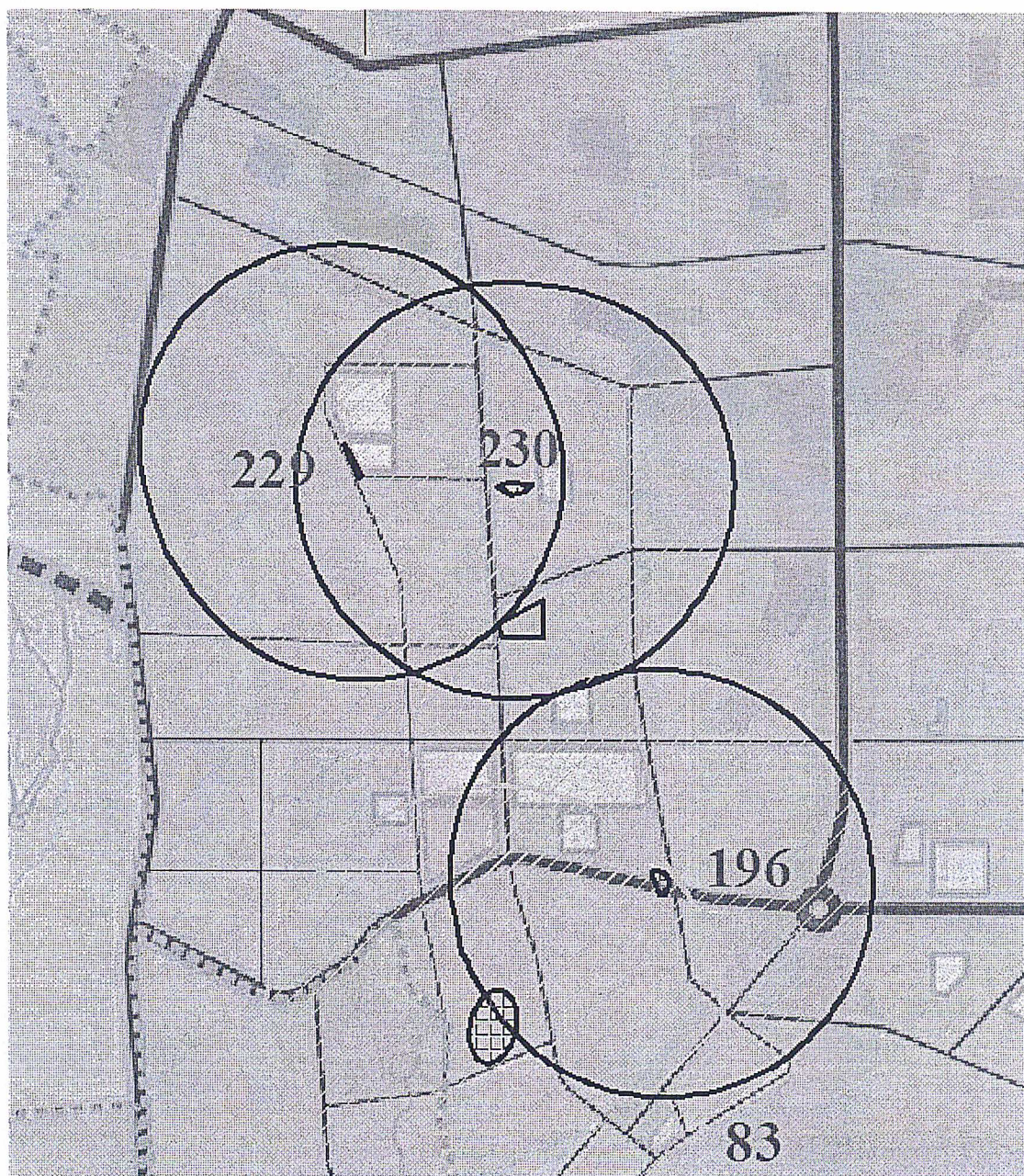
 - место размещения земельного участка в системе населенного пункта

Схема объектов культурного наследия

(фрагмент)



230	Поселение «Мысхако-труба» (IV-II вв. до н.э.)
-----	---

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе (1: 1000), выполненной _____ -

(дата)

На архивном материале УАиГ прошлых лет

(наименование кадастрового инженера)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан

08.12.2016 г. Управлением архитектуры и градостроительства

(дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте либо, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства:

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

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил землепользования и застройки, информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд))

2.1. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Ж-4 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами

Основные виды:

- земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов;
- земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания;
- отдельно стоящие объекты инженерной инфраструктуры (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи, на отдельном земельном участке;
- автостоянки наземные, подземные, «паркинги», в том числе, встроено-пристроенные, многоуровневые;
- благоустройство территории (рекламные конструкции*, архитектурная подсветка зданий, строений и сооружений, фонтаны и иные малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, открытые площадки для выносных столиков в сезонный период для действующих объектов питания) при заключении Управления архитектуры и градостроительства.
- отдельно стоящие временные (некапитальные) объекты, (не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду):
 - киоски, лоточная торговля;
 - павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 - павильоны по реализации СМИ и услуг микрофинансовых организаций по предоставлению населению потребительских кредитов и др.;
- ФАПы.

Условно разрешенные виды:

- Отдельно стоящие объекты общественно-делового назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест в границах земельного участка):
 - объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования,
 - объекты внешкольного воспитания,
 - библиотеки, архивы, информационные центры;
 - объекты здравоохранения (поликлиники, ФАПы, амбулатории, медицинские кабинеты, здания врачей общей практики, аптеки);
 - объекты спортивного назначения (спорткомплексы, спортивные залы, спортивные площадки, спортивно-оздоровительные центры, бассейны);
 - кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50;

- магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов общей площадью до 50 кв. м;
- парикмахерские, бани, сауны, фитнес-клубы, косметические салоны, салоны красоты;
- прачечные и химчистки;
- объекты по оказанию ритуальных услуг;
- ветлечебницы без содержания животных, ветаптеки,
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы общей площадью не более 500 кв. м;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, банки, отделения банков, загсы, залы для торжественных обрядов;
- отделения и пункты почтовой связи,
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- учреждения социальной защиты;
- объекты для временного проживания (гостиницы, гостевые дома) вместимостью не более 30 человек и с количеством номеров не более 15;
- доходный дом, в том числе, со встроенными (пристроенными) объектами административного, социального, коммунально-бытового назначения, объектами здравоохранения, дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянками легкового автомобильного транспорта, иными объектами, связанными с проживанием граждан и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду);
- общежития, в том числе связанные с производством;
- дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами;
- санатории-профилактории;
- объекты территориальных подразделений МВД и других федеральных министерств и ведомств;
- объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);
- культовые здания;
- мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;
- мини-производства, осуществляющие обслуживание населения, не требующие установления санитарно-защитных зон, встроенные или занимающие часть здания без производственной территории, общей площадью не более 200 кв. м;
- объекты сотовой, радиорелейной, спутниковой связи (при условии соблюдения требований технических регламентов);
- торгово-остановочные навильоны общественного транспорта;

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;
- площадки для сбора твердых бытовых отходов;
- объекты инженерного обеспечения (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- автомобильные дороги в жилой зоне;
- автостоянки наземные открытые при зданиях, сооружениях вместимостью по расчету в пределах земельных участков, отведенных под данное здание;
- защитные дорожные сооружения;
- элементы обустройства автомобильных дорог;
- искусственные дорожные сооружения;
- специализированные технические средства оповещения и информации;
- подземные гаражи-стоянки при многоэтажных жилых домах.

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства

Назначение объекта капитального строительства

Для комплексной многоэтажной высокоплотной застройки

№ _____, _____
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь:

Кадастровый номер земельного участка	Длина (м)	Ширина (м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)	Площадь земельного участка (кв. м)	Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана земельного участка	Размер (м)		Площадь застройки земельного участка (кв. м)
							макс.	мин.	
1	2	3	4	5	6	7	8		9
23:47:0118055:6063	105,02	63,95	-	-	6716	-	-	-	Определить проектированием

2.2.2. Предельное количество этажей Регламентом не установлено или предельная высота зданий, строений, сооружений 75 м.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 30 %.

2.2.4. Иные показатели (максимальная плотность, максимальный коэффициент застройки):

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства по зоне Ж-4 для основных видов разрешенного использования:

- минимальная /максимальная площадь земельного участка – 1000-5000 кв. м;
- минимальное количество этажей – 9 эт;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;
- максимальная высота здания – 75 м, высота этажа – до 3 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %
- минимальные отступы от границ участка до жилых зданий - 7 м;

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

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

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

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

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

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

Согласно схеме объектов культурного наследия земельный участок расположен в охранной зоне исторических памятников: поселение «Мысхако-труба» (IV-II вв. до н.э.). Для хозяйственного освоения данного земельного участка необходимо получить согласование Управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследие) Краснодарского края.

При проведении земляных работ на указанном участке и обнаружении предметов археологии (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты и т.д.) необходимо остановить все работы на участке, вызвать представителя управления и провести дополнительное согласование вышеуказанных работ с управлением по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края.

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

Строительство объекта вести в отведенных границах, согласно чертежу градостроительного плана.

соответствовать требованиям градостроительного плана земельного участка.

Выполнить работы по организации элементов благоустройства и озеленения.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между строениями.

При проектировании и строительстве объекта капитального строительства необходимо предусмотреть:

- определение мест размещения систем кондиционирования в едином стиле;
- архитектурную подсветку здания в ночное время;
- обустройство дороги для проезда транспорта в твердом покрытии;
- элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорная стена для земельных участков со сложным рельефом, пешеходные мостики с высотой подъема не более 1,0 м), малые архитектурные формы;
- площадки для сбора твердых бытовых отходов.

Предусмотреть на время проведения строительных работ установку проветриваемого ограждения на высоту не менее 0,5 м от уровня земли общей высотой не выше 1,8 м.

Учесть мероприятия по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объектам инфраструктуры и приспособлению среды жизнедеятельности к различным категориям инвалидов.

Проектирование и строительство на земельном участке зданий, строений и сооружений, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса РФ, застройщику либо лицу, осуществляющему подготовку проектной документации, и до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, необходимо составить декларацию пожарной безопасности объекта и предъявить ее в орган МЧС России для регистрации (часть 5 ст. 6 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).

Заключить договор на утилизацию строительных отходов.

Проектирование и строительство осуществлять в соответствии с картой (сейсмичности) ОСР-97 для города Новороссийска, согласно СНиП 11-7-81*, 2000 г. составляет 8 баллов.

Зоны действия публичных сервитутов на данном земельном участке отсутствуют.

При получении разрешения на строительство, реконструкцию, проектная документация должна соответствовать требованиям градостроительного плана земельного участка.

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

2.3. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

Назначение объекта капитального строительства

№ _____, _____
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (кв. м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)
-	-	-	-	-	-

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

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____, _____
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер _____,
технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен _____,
(дата)

(наименование организации (органа) государственного кадастрового учета объектов недвижимости или государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

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

№ _____,

(согласно чертежу градостроительного плана)

(назначение объекта культурного наследия)

(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 разделении земельного участка

Согласно градостроительному регламенту, разработанному в составе правил землепользования и застройки муниципального образования город Новороссийск, утвержденных решением городской Думы от 23.12.2014 г. № 439, раздел возможен, так как минимальный размер земельного участка по зоне Ж-4 составляет 1000 кв. м.

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

5. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Проектирование и строительство осуществлять в соответствии с действующими техническими условиями эксплуатирующих организаций.

Руководствуясь ст. 48 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектной документации осуществляется при предоставлении застройщиком технических условий, предусматривающих максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение, должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика в соответствии с требованиями технических условий, выданных организацией, осуществляющей эксплуатацию инженерно-технического обеспечения.

(наименование организации, выдавшей технические условия, реквизиты документа, содержащего в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

6. Информация о наличии границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд (при наличии)

7. Иная информация (при наличии)