

## Градостроительный план земельного участка

№

Р Ф - 2 6 - 4 - 1 1 - 1 - 0 1 - 2 0 2 1 - 0368

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления ООО специализированный застройщик «Диалог-Строй» от 29.04.2021 № 2047

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

### Местонахождение земельного участка

Российская Федерация, Ставропольский край,  
 (субъект Российской Федерации)  
 Шпаковский район,  
 (муниципальный район или городской округ)  
 город Михайловск, улица Ленина, 195/1  
 (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	487597.82	1320756.65
2	487561.94	1320719.02
3	487527.92	1320751.45
4	487563.80	1320789.08

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

26:11:020201:3755

### Площадь земельного участка

2444 кв.м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства  
отсутствует

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

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

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:

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

Градостроительный план подготовлен И.Ю. Чепрасовой, руководителем комитета по градостроительству, земельным и имущественным отношениям администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края.



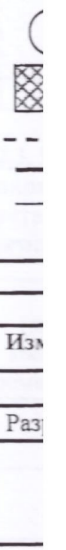
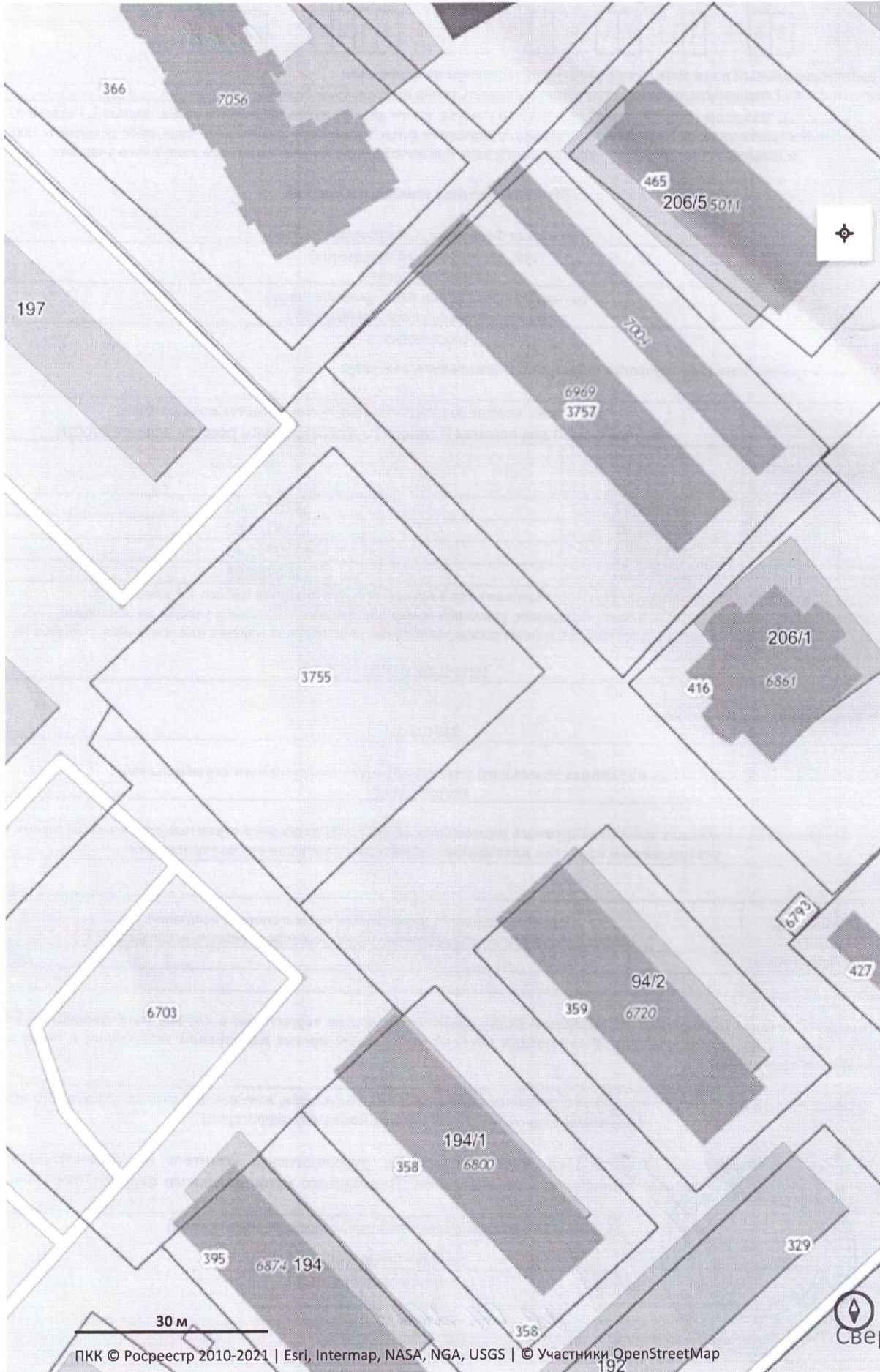
(Ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

И.Ю. Чепрасова /  
 (подпись) / (расшифровка подписи)

Дата выдачи

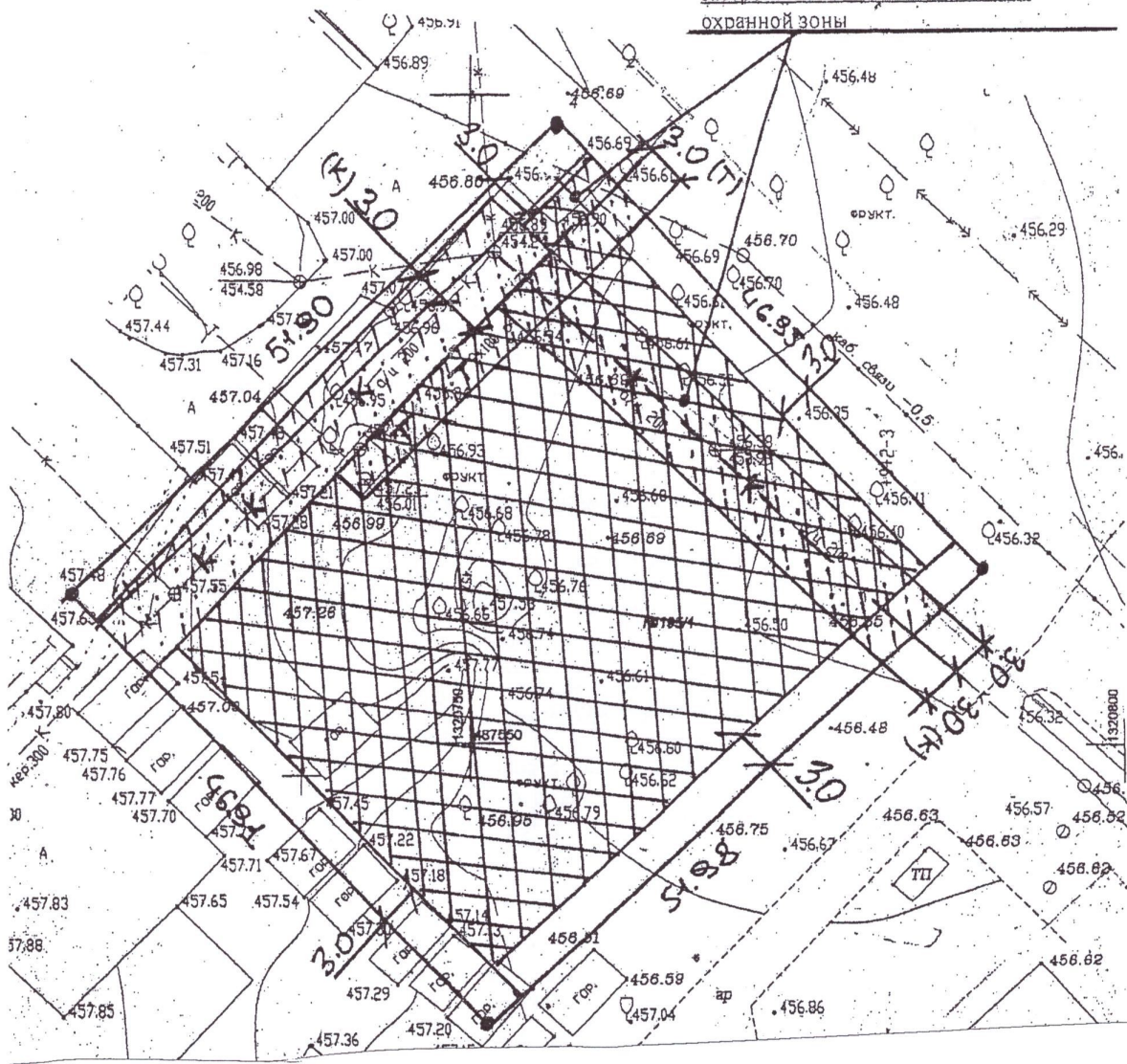
29.04.2021  
(ДД.ММ.ГГГГ)

ситуационная схема расположения земельного участка



1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

При условии получения ТУ  
на вынос попадающих на территорию  
застройки сетей и соблюдения их  
охранной зоны



① - Земельный участок      ○ - объект капитального строительства

 места допустимого размещения зданий, строений, сооружений       - охранная зона

----- - минимальные отступы от границ земельного участка для строительства хоз. строений

————— - минимальные отступы от границ земельного участка для строительства

————— - границы земельного участка (по правоустанавливающим документам)

				Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Шпаковский район, город Михайловск, улица Ленина, 195/1		
Изм	Кол	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
			29.04.2021			
Разработал		Сергиенко Т.И.		КГЗИО АШМО		
Отдел градостроительства						
				М 1 : 500		

чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разрабо(т)ан(ы) на топографической основе в масштабе 1: 500, выполненной ООО «Шпаковский гипрозем» (дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

**Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 29.04.2021, отделом градостроительства «Комитет по градостроительству, земельным и имущественным отношениям администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края»**

(дата, наименование организации)

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей). 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**

Правила землепользования и застройки муниципального образования города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края, утвержденные решением Думы муниципального образования города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края от 26.05.2016 № 478, в редакции решения Думы муниципального образования города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края от 28.06.2017 № 64 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края», Постановление администрации города Михайловска от 28.10.2020 № 1886

**2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка**

Зона	Код	Основные виды разрешенного использования	Код	Условно разрешенные виды использования разрешенные	Код	Вспомогательные виды разрешенного использования
<b>Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей)</b>	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	6.8	Связь
	3.1	Коммунальное обслуживание	2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	7.2	Автомобильный транспорт
	3.2	Социальное обслуживание	2.3	Блокированная жилая застройка	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
	3.4	Здравоохранение	2.4	Передвижное жилье		
	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		
	4.0	Предпринимательство	2.7	Обслуживание жилой застройки		
	5.0	Отдых	2.7.1	Хранение автотранспорта		
	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	3.3	Бытовое обслуживание		
		3.6	Культурное развитие			

2.3. |  
пар  
уста  
земе

(м  
ма  
земе

таое  
ства  
кого  
нию  
ного  
юго  
ана  
юго  
док  
не  
иона  
зска  
юго  
нии  
юда  
а от

		3.7	Религиозное использование		
		3.8	Общественное управление		
		3.9	Обеспечение научной деятельности		
		3.9.1	Обеспечение деятельности		
		3.10	Ветеринарное обслуживание		
		4.1	Деловое управление		
		4.2	Объекты торговли (торговые центры,		
		4.3	Рынки		
		4.4	Магазины		
		4.5	Банковская и страховая деятельность		
		4.6	Общественное питание		
		4.7	Гостиничное обслуживание		
		4.8	Развлечения		
		4.9.1.1	Обеспечение заправка транспортных		
		4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха		
		4.9.1.3	Автомобильные мойки		
		4.9.1.4	Ремонт автомобилей		
		4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность		
		5.1	Спорт		
		5.2.1	Туристическое обслуживание		

е  
го

**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	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка,	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории истори-	Иные показатели
--	---	---	--	--	-----------------

			пределами кото- рых запрещено строительство зданий, строений, сооружений		которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	ческого поселения федерального или регионального значения	
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup>					
* См. примеча ние	* См. примеча ние	* См. примеча ние	* См. примечание	* См. примечание	* См. примечание	Без ограничений	-

#### Примечание:

Увеличить процент застройки, коэффициент плотности застройки в границах земельного участка, а также сократить расстояние от границы земельного участка можно при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

#### Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению;

2. При строительстве или реконструкции объектов капитального строительства минимальный отступ строения от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, должен составлять:

- со стороны улицы – 5 м,
- со стороны проездов – 3 м;

- в районах сложившейся усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

3. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка 8 этажей, допускается устройство мансардных этажей.

4. Коэффициент застройки - не более 0,4 (0,6 – реконструируемая), коэффициент плотности застройки 1,2 (1,6 – реконструируемая);

5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей) на территории земельных участков – 1000 кв. метров.

6. На территории микрорайона запрещается размещение нежилых объектов с участками более 0,5 га, не связанных с обслуживанием населения микрорайона.

7. Доля нежилого фонда в объеме фонда застройки микрорайона – не более 25%; площадь, занимаемая объектами обслуживания периодического спроса – не более 15% территории планировочной единицы данной зоны.

8. Требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей устанавливается в соответствии с требованиями раздела "Зоны транспортной инфраструктуры" нормативы градостроительного проектирования Ставропольского края.

Индивидуальные гаражи предназначены для хранения личного автотранспорта граждан количеством не более 2. Производство работ по ремонту, покраске, шиномонтажу и т. д. (на коммерческой и безвозмездной основе) в индивидуальных гаражах запрещено.» - на основании предложения администрации города Михайловска

9. Минимальный размер земельного участка для блокированного и коттеджного типа для вновь осваиваемых территорий для одного блока коттеджа (для домов с количеством от 3 до 10) - 150 м<sup>2</sup>.

Минимальный размер земельного участка в сложившейся застройке блокированного и коттеджного типа для одного блока коттеджа 300 м<sup>2</sup>;

Площадь земельных участков для выравнивания красной линии улицы и до закрепления земельного участка к основному участку считать равной в сложившихся границах пользования, целевое назначение – то же, что и целевое назначение основного участка.

При строительстве на участке более одного блокированного жилого дома, на участке необходимо предусматривать места для парковки (в том числе – гостевой) из расчета одного машиноместа на один блок (квартиру) с расположением от жилых строений (в том числе – соседних), на расстоянии не менее 10,0 м., а также, детскую игровую площадку на расстоянии 12,0 м. от окон жилых домов и хозяйственную площадку – на расстоянии не менее 20,0 м от окон жилого дома.

10. Разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижних этажах жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта.

11. 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 градостроительные и строительные нормы и правила.

12. Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых на территории – V класс.

Общие требования к застройке участка

1. Расстояние между блокированными жилыми домами следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных санитарно-гигиенических требований, но не менее 6,0 м. При этом расстояние между длинными сторонами зданий высотой два-три этажа должны быть не менее 15,0 м.

2. Расстояние от окон блокированных жилых домов до соседних строений должно составлять не менее 6,0 м.

пер  
уча  
  
отд  
– н  
  
при  
сне  
  
обе  
огр  
уста  
над  
  
пре:  
(ква  
детс  
не м  
прог  
метр  
  
блов  
  
адми  
  
водо  
  
блок  
terr  
и пр  
уста  
  
учас  
нали  
  
орде  
поря  
орга  
  
прои  
не б  
домо  
сосед  
  
2.4. Т  
участ  
градс  
части  
  
П  
от  
зе  
учас

3. Блокированный жилой дом следует располагать с отступом от красной линии: – улицы не менее 3,0 м., переулка (проезда, заезда) – 3,0 м., от межи с соседними участками – 3,0 м., от межи с соседними земельными участками, на которых будет осуществляться строительство смежного блока – 0 м.

Хозяйственные постройки (гаражи, бани, летние кухни, сараи) следует располагать с отступом от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, а именно: от улицы – не менее 5,0 м., переулка – не менее 3 м., от межи с соседями – не менее 1,0 м.

По красной линии допускается располагать жилые дома блокированного типа со встроенными или пристроенными помещениями общественного назначения.

Кровлю построек, навесов, границащих со смежными земельными участками, необходимо оборудовать снегоудерживающими и водоотводящими устройствами и системами.

Неиспользуемые ветхие или разрушающиеся здания и сооружения должны быть закрыты, опечатаны и обесточены их правообладателями, а вокруг таких зданий и сооружений должно быть возведено сплошное ограждение высотой не менее 2,5 метров. Состояние зданий и сооружений оценивается в соответствии с установленным порядком проведения осмотра зданий, сооружений в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания.» - на основании предложения администрации города Михайловска.

4. При строительстве на участке более одного блокированного жилого дома, на участке необходимо предусматривать места для парковки (в том числе – гостевой) из расчета одного машиноместа на один блок (квартиру) с расположением от жилых строений (в том числе – соседних), на расстоянии не менее 10,0 м., а также, детскую игровую площадку на расстоянии 12,0 м. от окон жилых домов и хозяйственную площадку – на расстоянии не менее 20,0 м от окон жилого дома, а также разворотную площадку размером не менее 12 x 12 метров при длине проезда менее 50 метров (СП 30-102-99) или размером не менее чем 15 x 15 метров при длине проезда более 50 метров (СП 4.13130).

5. Складирование строительных материалов за пределами земельного участка в период строительства блокированных жилых домов запрещается.

6. В случае необходимости вывоза грунта с участка, Застройщик обязан получить разрешение в администрации города Михайловска с определением места.

7. Кровлю жилых домов и хозяйственных построек необходимо оборудовать снегоудерживающими и водоотводными устройствами и системами.

8. При освоении незастроенных территорий, предназначенных для застройки жилыми домами блокированного типа в случае отсутствия разработанного администрацией города Михайловска проекта планировки территории и проекта межевания территории, Застройщику необходимо подготовить проект планировки территории и проект межевания территории в соответствии с действующими градостроительными требованиями и утвердить в установленном действующим законодательством порядке.

Требования к инженерно-техническим коммуникациям.

1. Проектирование и строительство подводящих инженерно-технических коммуникаций к земельному участку, предназначенному для застройки блокированными жилыми домами, выполняется за счет Застройщика при наличии технических условий на подключение к инженерным коммуникациям.

2. Перед началом строительства подводящих инженерных коммуникаций Застройщик обязан получить ордер на проведение земельных работ в администрации города Михайловска и согласовать его в установленном порядке, а при необходимости восстановления асфальтобетонного покрытия – заключить договор с подрядной организацией на восстановление асфальтобетонного покрытия.

Земельный участок должен быть огорожен до начала строительства с уличной стороны ограждением произвольной конструкции высотой до 2,5 м, по границе со смежными участками ограждение должно быть высотой не более 2,0 и выполняться из свето-аэропрозрачного материала. Высота ограждения по меже с соседним домовладением может быть увеличена, при условии согласования конструкции и высоты ограждения с владельцами соседних домовладений.

**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	Реквизиты акта, регулирующего использо-	Требования к использованию земельного	Требования к параметрам объекта капитального строительства	Требования к размещению объектов капитального строительства
---	---	---------------------------------------	--	---

земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	вание земельного участка	участка	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
-	-	-	-	-	-	-	-

3. Инф объект 3.1. Об № \_\_\_\_\_

3.2. О истор № \_\_\_\_\_

регис \_\_\_\_\_

4. Ин объект допус земель осуш \_\_\_\_\_

**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 утвержденного документа по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

На вв \_\_\_\_\_

На вв \_\_\_\_\_

5. И пол \_\_\_\_\_

6. И пол \_\_\_\_\_

7. \_\_\_\_\_

8. \_\_\_\_\_

9. \_\_\_\_\_



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

**3.1. Объекты капитального строительства**

№ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
 (согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая  
 градостроительного плана) площадь, площадь застройки)  
 инвентаризационный или кадастровый номер \_\_\_\_\_

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

№ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ не имеется  
 (согласно чертежу) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)  
 градостроительного плана)  
 (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 и устойчивому развитию территории:**

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

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

**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
-	-	-	-

**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 информация отсутствует**

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

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

Решение Думы города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края от 28.06.2017 № 65 "Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края"

---

**11. Информация о красных линиях:** информация отсутствует

---

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

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