

Градостроительный план земельного участка

№

Р Ф - **2 6** - **3** - **0 3** - **0** - **0 0** - **2 0 2 2** - **0 0 26**

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

Заявление общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Неруд Зольское» от 07.11.2022
 (реквизиты заявления правообладателя земельного участка 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

Ставропольский край
 (субъект Российской Федерации)

город Железноводск, поселок Иноземцево, улица Согласия
 (муниципальный район или городской округ)

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	371273.21	1408861.41
2	371229.03	1409041.75
3	371219.9	1409037.08
4	371130.13	1408987.68
5	371149.18	1408909.75
6	371142.47	1408907.95
7	371170.28	1408837.77
1	371273.21	1408861.41

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

26:31:020501:1895

Площадь земельного участка

18715 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

отсутствуют

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

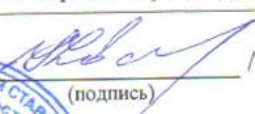
Проект планировки территории утвержден постановлением администрации города-курорта Железноводска
Ставропольского края от 18.03.2016 № 190

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

Градостроительный план подготовил Гринец Юлия Сергеевна – главный специалист отдела обеспечения
(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)
градостроительной деятельности и рекламы управления архитектуры и градостроительства администрации города-курорта
Железноводска Ставропольского края

 / Ю.С.Гринец /

Градостроительный план завершила Квасникова Галина Викторовна – начальник управления архитектуры
(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)
и градостроительства администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края

М.П.  / Г.В. Квасникова /
(при наличии) (подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 22.11.2022
(ДД.ММ.ГГГГ)



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 «Среднеэтажная жилая застройка».

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.

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 города-курорта Железноводска Ставропольского края, утвержденные решением Думы города-курорта Железноводска Ставропольского края от 27 апреля 2018 г. № 182-V (далее – Правила).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Основные виды разрешенного использования		
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок 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
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
Условно-разрешенные виды разрешенного использования		
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
4.1	Деловое управление	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)
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
см. ниже	см. ниже	см. ниже	см. ниже	см. ниже	см. ниже	см. ниже	см. ниже
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства							
Название		Параметр			Примечание		
Показатель		Предельные параметры			Примечание		
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь *		не подлежат установлению			В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным местными нормативами градостроительного проектирования, нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.		
Минимальные расстояния от жилых зданий с квартирами в первых этажах до красных линий:							
магистральных улиц		6 метров					
прочих		3 метра					
Максимальное расстояние от жилых зданий с квартирами в первых этажах до края проезжей части улиц		25 м					
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства							
Расстояние от жилых домов:				Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов			
от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов		не менее 15 м					
от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов		не менее 10 м					
Расстояние контейнеров для отходов от окон и дверей жилых зданий		не менее 20 м, но не более 100 м			Расстояния от площадок с контейнерами для отходов до детских учреждений, спортивных площадок, лечебных учреждений и мест отдыха населения следует принимать в соответствии с подразделом «Санитарная очистка» Нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края. Часть IV. Территории жилой застройки при различных типах застройки. Производственные территории. Территории различного назначения.		
от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки		не менее 30 м			в существующей застройке – не менее 10 м		
До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:							
Параметры использования земельного участка и объектов капитального строительства							

Показатель	Придельные параметры	Примечание
от стволов высокорослых деревьев	4 м	
-от стволов среднерослых деревьев	2 м	
-от кустарника	1 м	
Предельное количество этажей зданий	не более 8 этажей	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:	40%	
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
Нормируемое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:		
Минимальная площадь озелененных территорий	40-60 % территории земельного участка, но не менее 40%	
Размер земельного участка под установку гаража	не менее 30 м ²	п. 11.37 СП 42.13330.2016 Гаражи, размещаемые на селитебной территории должны быть одноэтажными высотой не более 3,0 метра.
В случае, если в границах территориальной зоны Ж-3, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, то для рассматриваемой зоны применяются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в соответствии со ст. 38.33 настоящих Правил		
*Максимальная площадь земельных участков определяется в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.		

1) Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями настоящих Правил, технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и нормативов Ставропольского края, документации по планировке территории, с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории. Предельный минимальный отступ зданий, сооружений от границ земельных участков составляет 1 м, за исключением случаев установления границ земельных участков под смежными (блокированными) объектами в месте их примыкания».

2) Земельный участок жилой застройки, формируемой как единый планировочно-обособленный объектов, применительно к застроенным и предназначенным для строительства и реконструкции объектам капитального строительства земельным участкам, должен включать в себя:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям, с обеспечением возможности проезда пожарных машин;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха взрослого населения и площадки для игр детей;
- хозяйственные площадки.

3) Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

4) Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования

5) Запрещается строительство гаражей–стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.

6) Недопустимо формирование земельного участка под размещение временного металлического гаража (далее гараж) за счет благоустроенных территорий общего пользования, в границах охранных зон зарегистрированных памятников культурного наследия (природы), в зонах особо охраняемых природных территорий, на газонах, в охранной зоне водопроводных и канализационных сетей и трубопроводов.

7) Земельный участок под размещение гаража не может быть смежным с территорией, на которой находятся детские игровые площадки и спортивные площадки.

8) Подъездные пути к земельному участку для размещения гаража не должны пересекаться с существующими пешеходными связями.

9) Участок для размещения гаража рекомендуется изолировать от остальной территории полосой зеленых насаждений (живой изгородью).

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

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____, _____,
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая 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

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

(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			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

Земельный участок площадью 18715 кв.м с кадастровым номером 26:31:020501:1895 расположен во третьей зоне округа горно-санитарной охраны курорта. Третья зона округа санитарной охраны г. Железноводска (постановление Совета Министров РСФСР от 09 июля 1985 года № 300 «Об установлении границ и режима округа санитарной охраны курортов Ессентуки, Железноводск, Кисловодск и Пятигорск в Ставропольском крае»). Режим зон санитарной (горно-санитарной) охраны установлен Положением об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебных местностей и курортов Федерального значения, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 07 декабря 1996 года № 1425 (ред. от 05.06.2013 г.).

На территории третьей зоны округа санитарной охраны г. Железноводска действует ограничение на размещение промышленных и сельскохозяйственных организаций и сооружений, а также на осуществление хозяйственной деятельности, сопровождающейся загрязнением окружающей среды, природных лечебных ресурсов и их истощением. Допускаются только те виды работ, которые не окажут отрицательного влияния на природные лечебные ресурсы и санитарное состояние лечебно-оздоровительной местности или курорта федерального значения.

При массовом распространении опасных и карантинных вредителей и болезней растений в парках, лесопарках и других зеленых насаждениях разрешается применение по согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора нетоксичных для человека и быстро разлагающихся в природной среде ядохимикатов при условии выполнения этой работы специализированными организациями.

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
<i>Третья зона округа санитарной охраны г. Железноводска</i>	1	371273.21	1408861.41
	2	371229.03	1409041.75
	3	371219.9	1409037.08
	4	371130.13	1408987.68
	5	371149.18	1408909.75
	6	371142.47	1408907.95
	7	371170.28	1408837.77
	1	371273.21	1408861.41

7. Информация о границах зон действия 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 - -

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

- ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» технические условия на подключение к системе водоснабжения и водоотведения от 19.01.2022 № 04-08/17-ТУ;

- технические условия на подключение к сети оператора связи ООО «Пост ЛДТ» на телефонизацию, радиофикацию, доступ к сети Интернет и цифрового телевидения от 07.07.2021 № 238;

- АО «Газпром газораспределение Ставрополь» технические условия подключения объекта капитального к сети газораспределения № ТУ 0027-000887-01-1 от 25.06.2021.

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

«Правила благоустройства и обеспечения чистоты и порядка на территории города-курорта Железноводска Ставропольского края», утвержденные решением Думы города-курорта Железноводска Ставропольского края от 28 июля 2017 №105-V

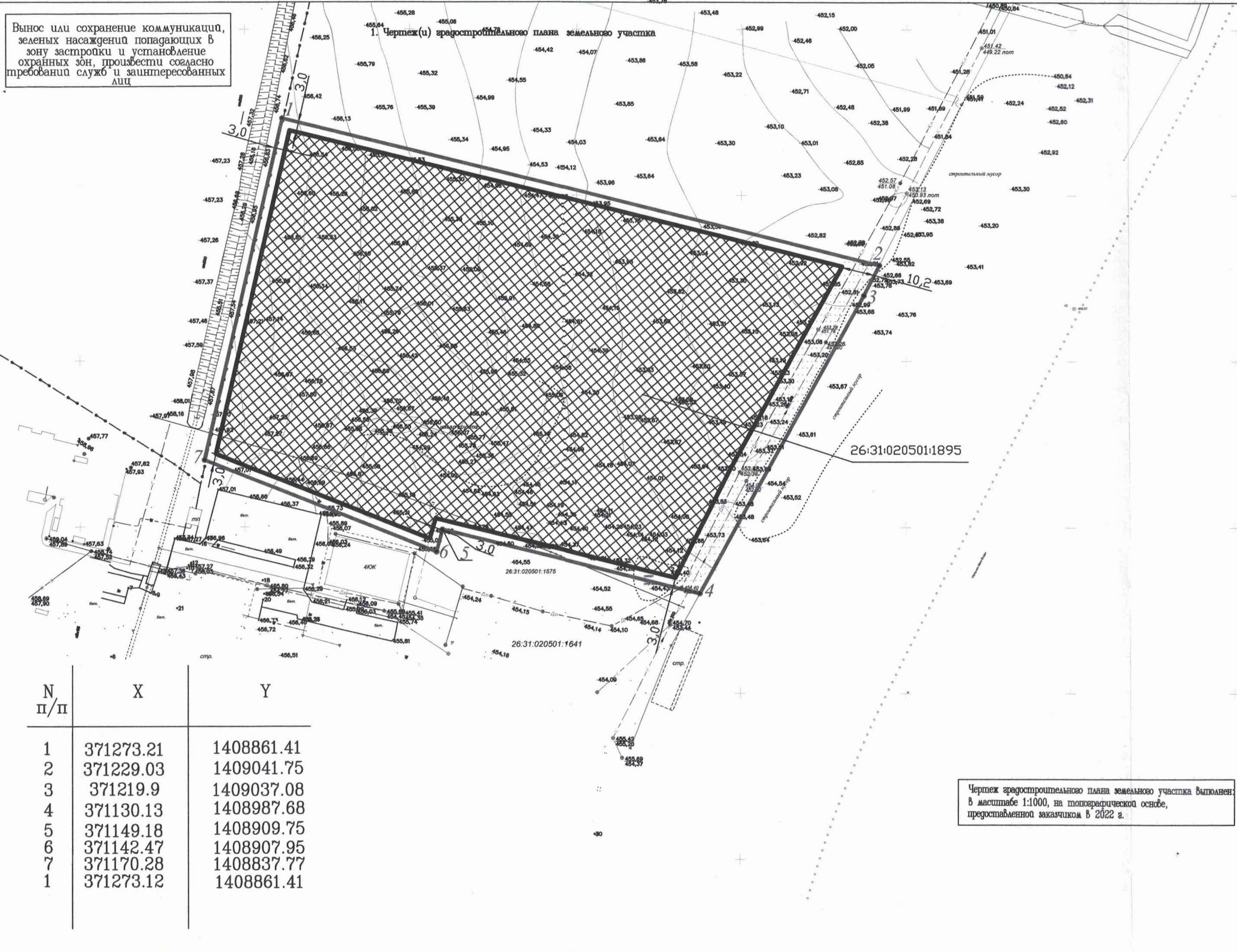
11. Информация о красных линиях: информация отсутствует

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)

Вынос или сохранение коммуникации, зеленых насаждений попадающих в зону застройки и установление охранных зон, произвести согласно требований служб и заинтересованных лиц

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка



Чертеж градостроительного плана земельного участка выполнен в масштабе 1:1000, на топографической основе, предоставленной заказчиком в 2022 г.

Ситуационный план

Земельный участок: 26:31:020501:1895
 Разрешенное использование: для комплексного освоения в целях жилищного строительства



На территории города-курорта Железноводска Ставропольского края отсутствуют земли лесного фонда, особо охраняемые природные территории местного значения, полигоны ТБО (ТКО), скотомогильники и свалки, поля ассенизации, фильтрации и их санитарно-защитные зоны.
 Земельный участок с кадастровым номером 26:31:020501:1895 расположен: Вне территории защитных лесов, лесопарковых зеленых поясов, санитарно-защитных зон предприятий водоохраных зон, прибрежных защитных полос водных объектов, зон затопления и подтопления.

Земельный участок с кадастровым номером: 26:31:020501:1895 расположен на территории с сейсмической активностью 8 баллов СНиП II-7-8-81*

Условные обозначения к чертежу градостроительного плана земельного участка:

- граница земельного участка
- 1 - расположенные в границах земельного участка объекты капитального строительства, строения, сооружения
- минимальные отступы от границ земельного участка в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- границы территории объекта культурного наследия - отсутствуют
- границы зон с особыми условиями использования территорий - третья зона округа санитарной охраны г. Железноводска (весь участок)
- охранный зона инженерных коммуникаций
- границы зон действия публичных сервитутов - отсутствуют
- В- - водопровод
- К- - водосточение
- КЛ- - ливневая канализация
- Г- - газопровод
- V- - сети связи
- эл. кабель
- высоковольтный эл. кабель
- Т- - теплоотрасса
- красные линии не установлены

Согласовано:

Инф. N подл. Подпись и дата
 Взам. инф. N

N П/П	X	Y
1	371273.21	1408861.41
2	371229.03	1409041.75
3	371219.9	1409037.08
4	371130.13	1408987.68
5	371149.18	1408909.75
6	371142.47	1408907.95
7	371170.28	1408837.77
1	371273.12	1408861.41

Выполнил:	Фамилия	Подпись	Местоположение: Ставропольский край город Железноводск, поселок Инноземцево улица Союзная
авторский специалист отдела обеспечения градостроительной деятельности и рекламы УАдм администрации города-курорта	Гринев Ю.С.		Градостроительный план земельного участка N РФ-26-3-31-0-00-2022-0026
			Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан Управлением архитектуры и градостроительства администрации города-курорта Железноводска Ставропольского края