

## Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 23 - 3 - 47 - 0 - 00 - 2020 - 0143

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения ООО «Компания «Выбор» от 15.06.2020 г. № 02.03-1.4-4279/20

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

Местонахождение земельного участка

Краснодарский край

(субъект Российской Федерации)

Городской округ город Новороссийск

(муниципальный район или городской округ)

пр-кт Ленина

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

| Обозначение (номер)<br>характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат,<br>используемой для ведения Единого государственного реестра<br>недвижимости |             |
|--|--|-------------|
|  | X  | Y           |
| 1  | 438505.180   | 1284941.620 |
| 2  | 438506.620   | 1285080.590 |
| 3  | 438438.210   | 1285071.350 |
| 4  | 438437.480   | 1285016.340 |
| 5  | 438445.490   | 1285008.010 |
| 6  | 438445.390   | 1285000.010 |
| 7  | 438445.210   | 1284984.510 |
| 8  | 438428.670   | 1284984.700 |
| 9  | 438428.230   | 1284943.100 |

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:

23:47:0309017:1017

Площадь земельного участка:

9279 кв.м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

Объекты капитального строительства отсутствуют.

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

Проект планировки утвержден

| Обозначение (номер)<br>характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат,<br>используемой для ведения Единого государственного реестра<br>недвижимости |             |
|--|--|-------------|
|  | X  | Y           |
| 1  | 438503.903   | 1284840.728 |
| 2  | 438506.620   | 1285080.209 |
| 3  | 438360.012   | 1285060.716 |
| 4  | 438355.161   | 1285073.940 |
| 5  | 438337.408   | 1285068.586 |
| 6  | 438334.692   | 1284836.519 |

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

*Проект планировки территории Южной части города Новороссийска, утвержденный  
Постановлением администрации МО г. Новороссийск от 12.01.2012 г. № 108*

(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: А.А. Паскаянц – начальник Управления архитектуры и градостроительства

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



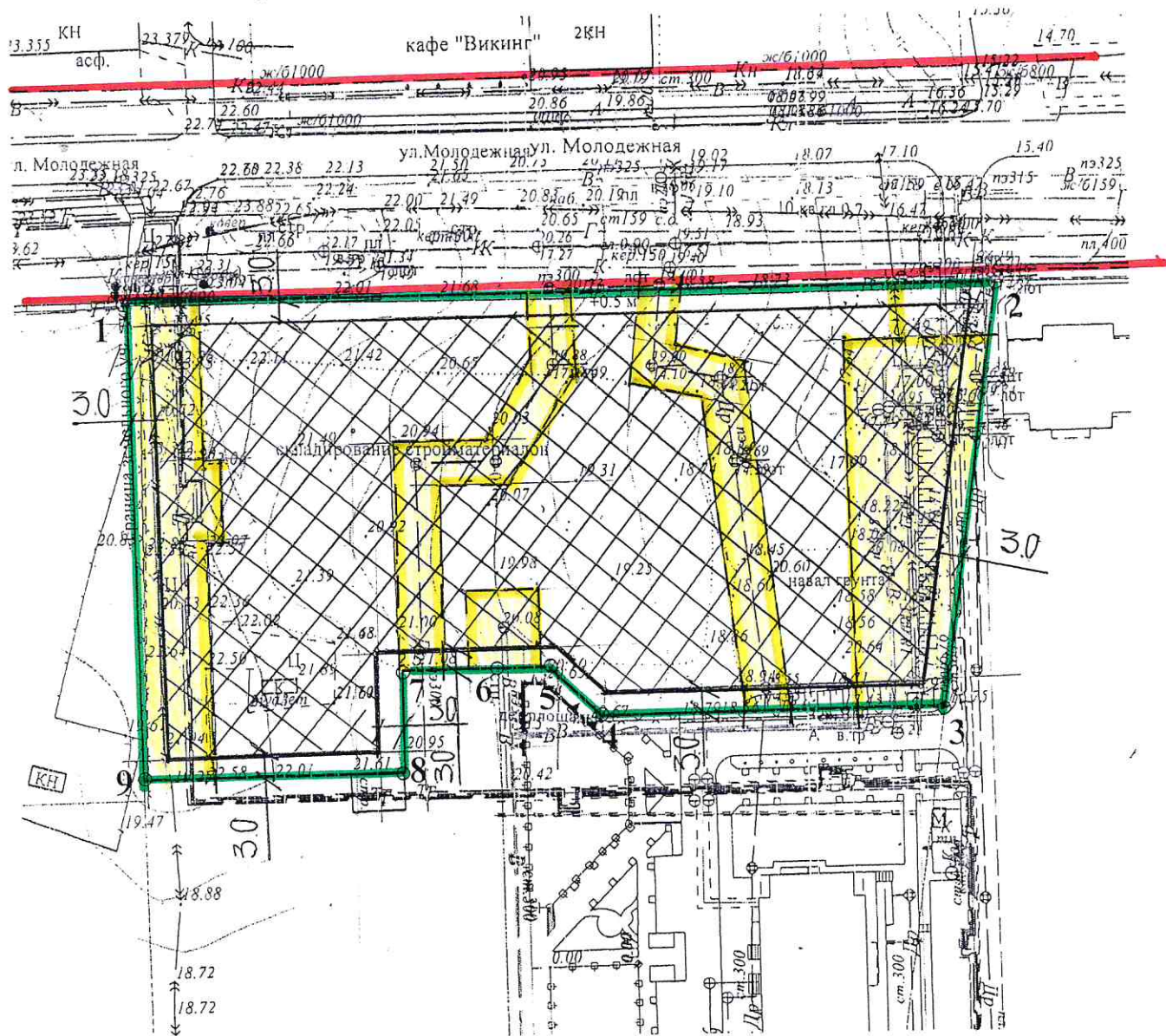
*A.A. Paskeyants*  
\_\_\_\_\_ (подпись)

А.А. Паскаянц  
\_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

*07.07.2020г.*

\_\_\_\_\_ (ДД.ММ.ГГГГ)





# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка




Площадь земельного участка 9279 кв. м

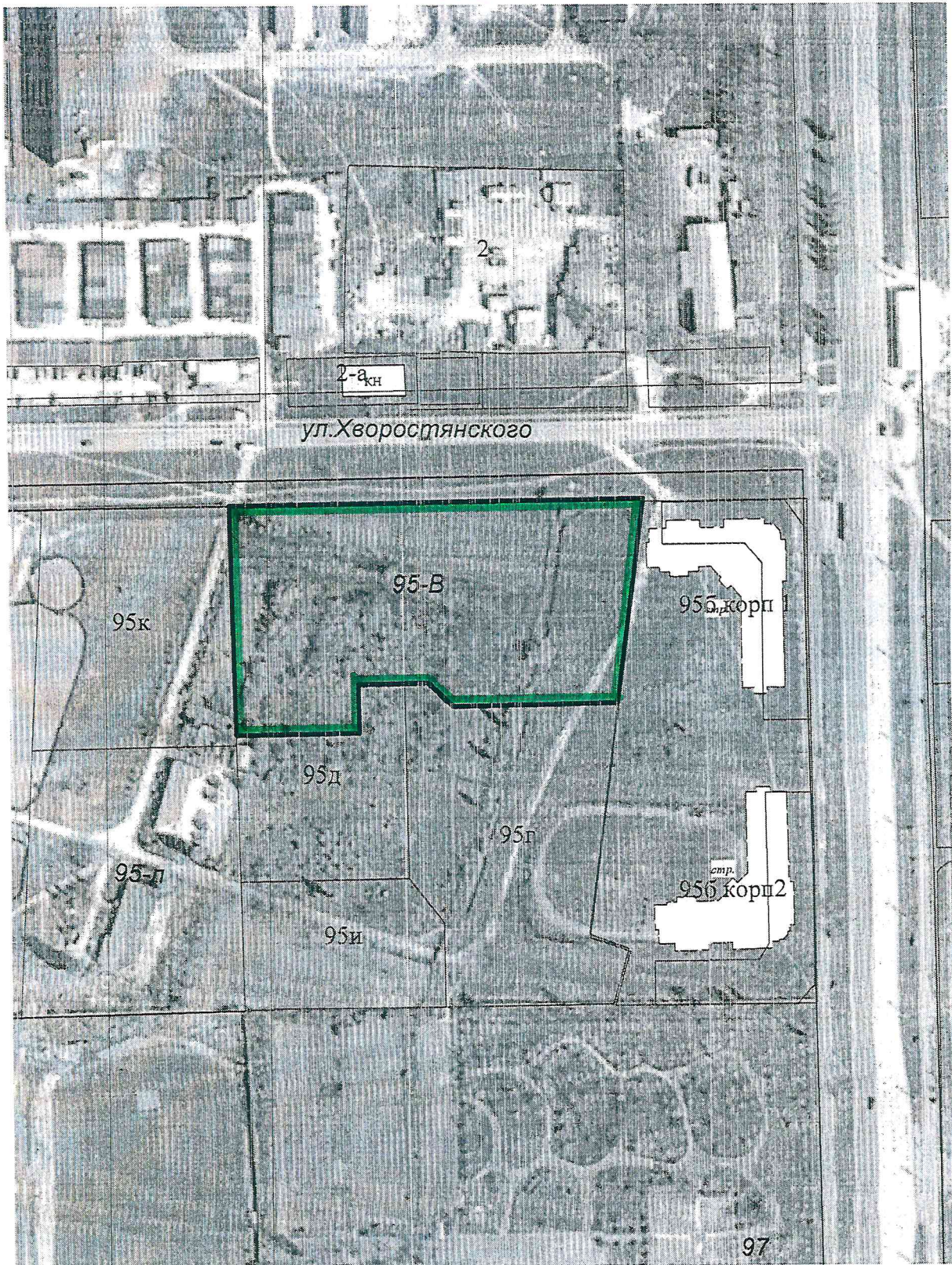
| № точки | x          | y           |
|---------|------------|-------------|
| 1       | 438505.180 | 1284941.620 |
| 2       | 438506.620 | 1285080.590 |
| 3       | 438438.210 | 1285071.350 |
| 4       | 438437.480 | 1285016.340 |
| 5       | 438445.490 | 1285008.010 |
| 6       | 438445.390 | 1285000.010 |
| 7       | 438445.210 | 1284984.510 |
| 8       | 438428.670 | 1284984.700 |
| 9       | 438428.230 | 1284943.100 |

### Условные обозначения:

-  - границы земельного участка (по документам);
-  - место размещения зданий, строений и сооружений;
-  - красные линии;
-  - охранная зона инженерных коммуникаций;

| Муниципальное образование город Новороссийск |             |              |  |   |
|--|-------------|--------------|--|---|
| Чертеж<br>разработан:                        | Исполнитель | Губская Е.Л. |  | Чертеж<br>градостроительного<br>плана земельного<br>участка |
| 1:1000<br>(масштаб)                          |             |              |  |   |

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН  
М 1:2000




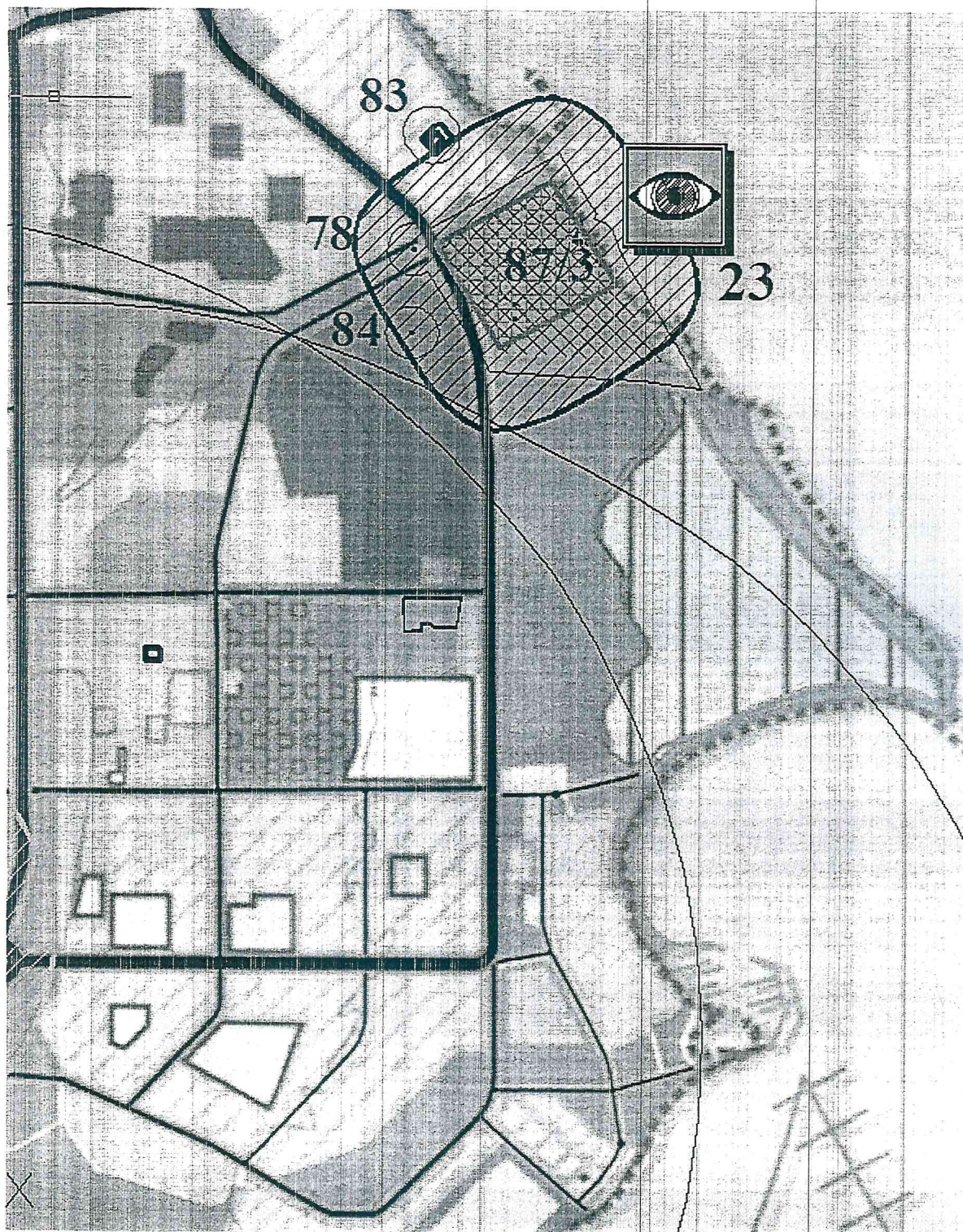
 - место размещения земельного участка в системе населенного пункта;

Схема объектов культурного наследия

(фрагмент)



Сведениями о нахождении памятников археологии, архитектуры и т.д.  
на испрашиваемой территории отдел ИОГД УАиГ не располагает

Генеральный план городского округа МО г. Новороссийска

утвержден Решением городской Думы от 22.11.2011г. №158

(с изменениями от 27.03.2018г. №281)



ЗОНА ПЛОТНОЙ, И ВЫСОКОПЛОТНОЙ СРЕДНЕ- И МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ПЛОТНОСТЬ 150-450 ЧЕЛ/ГА)

Градостроительные регламенты

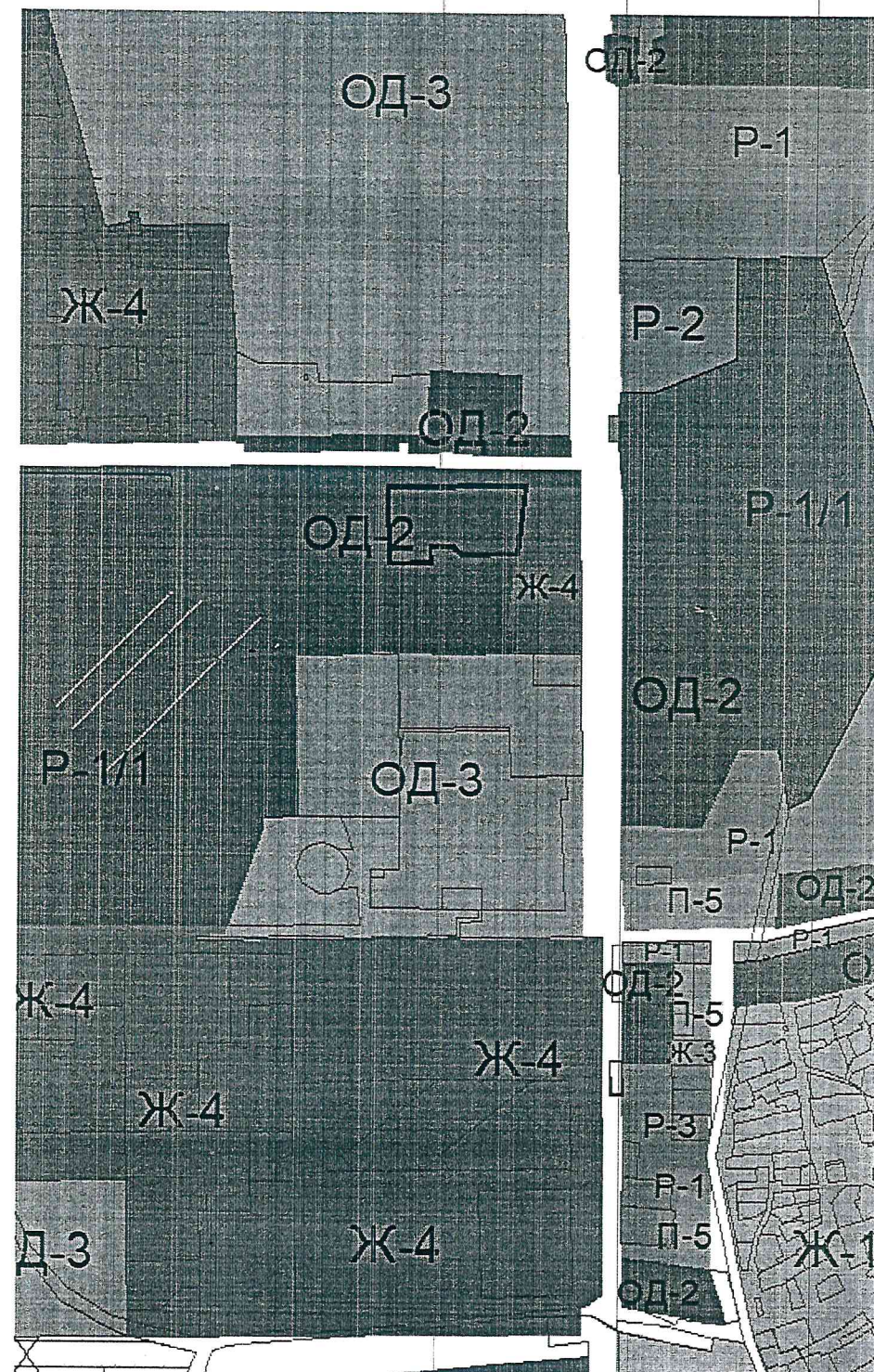
Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск (фрагмент)

Утверждены решением городской Думы от 23 декабря 2014 г. №439

*(Решение городской Думы от 24.03.2020г. №526 «О внесении изменений в*

*Правила землепользования и застройки г. Новороссийска)*

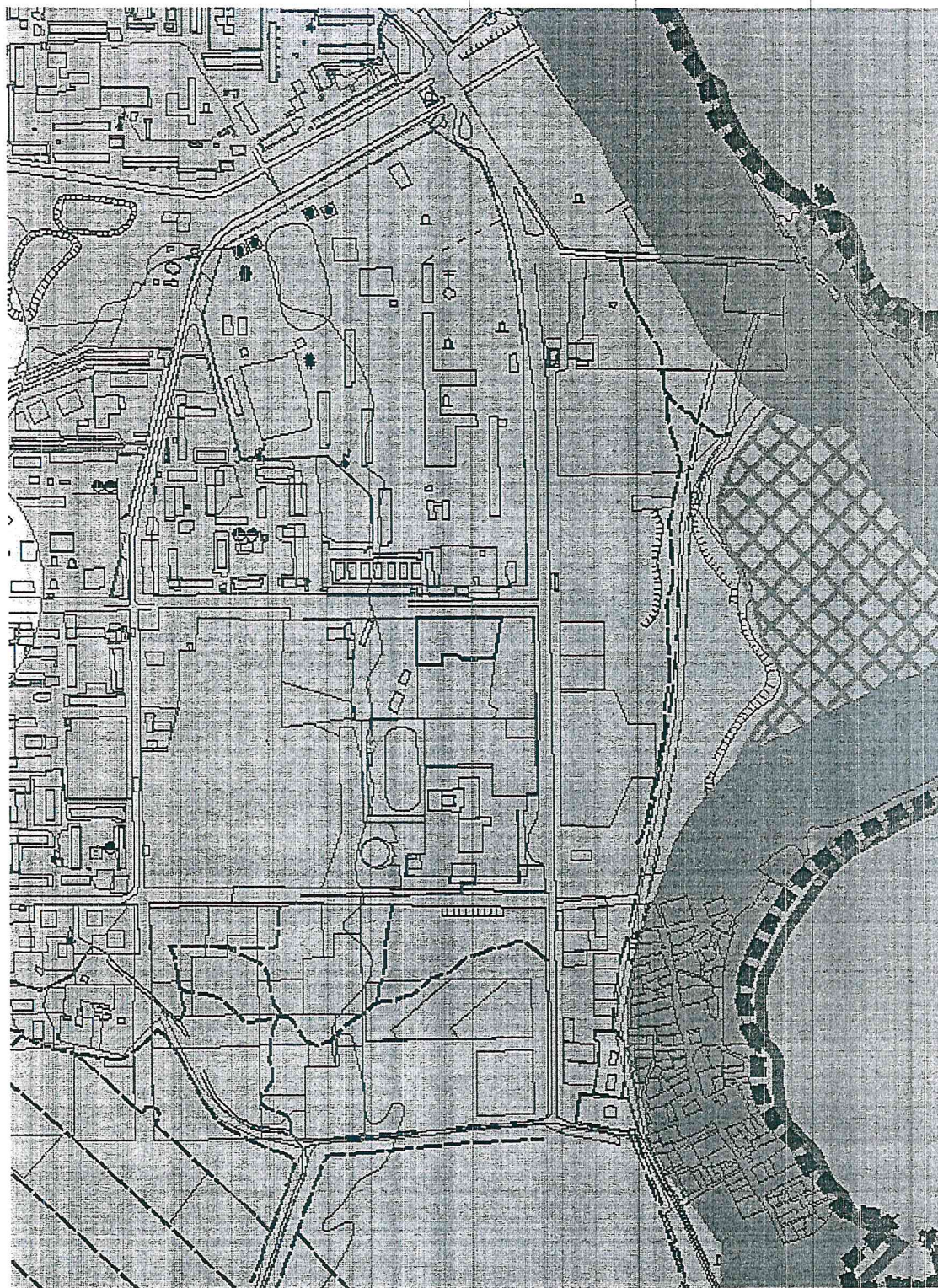
(фрагмент)



**ОД-2. Зона общественного центра местного значения.**



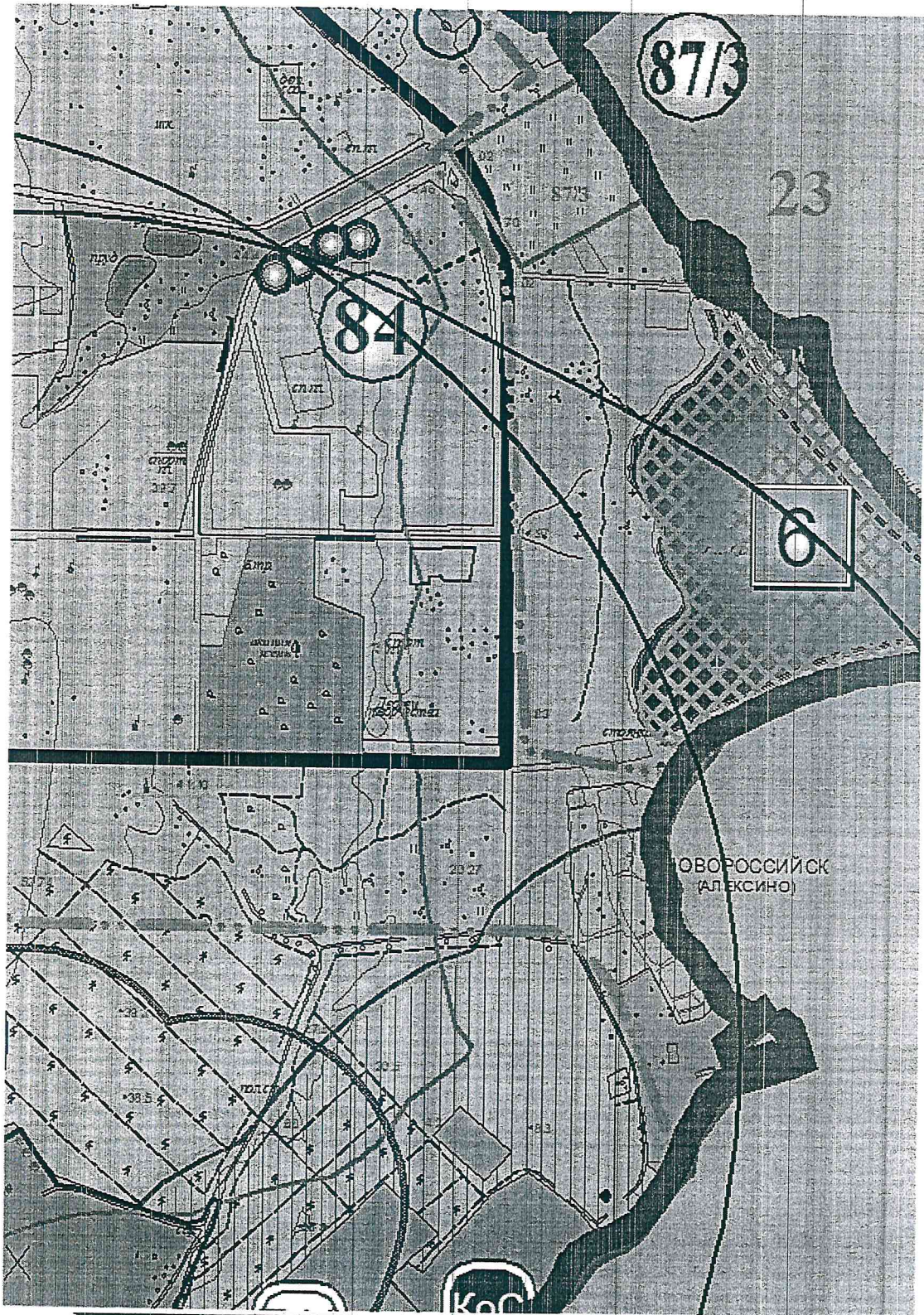
**Схема границ территорий, подверженных возникновению  
чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**



**Земельный участок не входит в границы территорий, подверженных  
возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного  
характера**

# Схема планируемых границ зон с особыми условиями (ограничениями) использования территории

(фрагмент)



ГРАНИЦА ВОДООХРАННОЙ ЗОНЫ

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан (ы) на топографической основе в масштабе (1: 1000), выполненной На архивном материале УАиГ прошлых лет»  
(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан

25.06.2020 г. Управлением архитектуры и градостроительства  
(дата, наименование организации)

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне **ОД-2 «Зона общественного центра местного значения»**. Установлен градостроительный регламент

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Градостроительный регламент установлен в составе правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденных решением городской Думы от 23.12.2014 года № 439

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

**основные виды разрешенного использования земельного участка:**

- общественные здания административного назначения;
- банки, отделения и филиалы банков;
- общественное управление;
- объекты территориальных подразделений МВД и других федеральных министерств и ведомств;
- объекты социальной защиты;
- здания и помещения общественных организаций и фирм;
- объекты туристической инфраструктуры (туристические агентства, туристические информационные центры, объекты туристического сервиса, демонстрационные залы, объекты показа, лодочные станции);
- объекты связи, почтовые отделения, переговорные пункты;
- мемориальные комплексы, памятники историко-культурного наследия;
- клубы, дома культуры, центры общения и досуговых занятий;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- общеобразовательные учреждения (школы, гимназии, прочие);
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- учреждения дополнительного образования (центры и курсы профессиональной ориентации, музыкальные, художественные школы, школы искусств, дома детского творчества, прочие);
- парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;
- развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;
- ярмарки, открытые и крытые рынки;
- магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, торговые комплексы;
- ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, парикмахерские, бани, сауны;
- здания многофункционального использования, сочетающие в себе предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и развлекательного назначения;
- столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары;
- гостиницы, апарт – отели, мотели, доходные, гостевые дома, иное временное жилье;
- объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, здания врачей общей практики, ФАПы, аптеки;
- спорткомплексы, спортивные залы, спортивные площадки, бассейны;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- 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.;
- отдельно стоящие объекты инженерной инфраструктуры (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи, на отдельном земельном участке;

- 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;
  - Пожарное депо;
  - Парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;
  - Земельные участки (территории) общего пользования .

**условно разрешенные виды использования земельного участка:**

- автобусные станции внешнего транспорта;
- автостоянки открытого и закрытого типа, в том числе многоуровневые, подземные и встроенно-пристроенные;
- автосервис;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- религиозное использование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома): размещение объектов капитального строительства, 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, воскресные школы, семинарии, духовные училища)» (код 3.7 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. № 540);
- 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;
  - гостиницы, апарт – отели, мотели, доходные, гостевые дома, иное временное жилье\*
  - земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, с размещением индивидуального жилого дома усадебного типа\*
  - склады

**вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:**

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой;
- парковки легковых автомобилей посетителей;
- общественные туалеты;
- объекты инженерного обеспечения (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- специализированные технические средства оповещения и информации;
- площадки для сбора мусора;
- гаражи.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок: *(«для размещения многоквартирных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания»)*

| 1        | 2         | 3                              | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|----------|-----------|--------------------------------|---|---|---|---|---|
|          |           |                                |   |   |   |   |   |
| Длина, м | Ширина, м | Площадь, м <sup>2</sup> или га |   |   |   |   |   |
|          |           |                                |   |   |   |   |   |

#### Основные виды:

- общественные здания административного назначения;
- банки, отделения и филиалы банков;
- общественное управление;
- объекты социальной защиты;
- здания и помещения общественных организаций и фирм;
- объекты туристической инфраструктуры (туристические агентства, туристические информационные центры, объекты туристического сервиса, демонстрационные залы, объекты показа, лодочные станции);
- объекты связи, почтовые отделения, переговорные пункты;
- мемориальные комплексы, памятники историко-культурного наследия;
- клубы, дома культуры, центры общения и досуговых занятий;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- общеобразовательные учреждения (школы, гимназии, прочие);
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- учреждения дополнительного образования (центры и курсы профессиональной ориентации, музыкальные, художественные школы, школы искусств, дома детского творчества, прочие);
- парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;
- развлекательные комплексы, танцзалы, дискотеки;
- ярмарки, открытые и крытые рынки;
- магазины продовольственных, промышленных товаров, торговые комплексы;
- ателье, мастерские и салоны бытовых услуг, парикмахерские, бани, сауны;

- здания многофункционального использования, сочетающие в себе предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и развлекательного назначения;  
 - столовые, рестораны, кафе, закусочные, бары;  
 - гостиницы, апарт – отели, мотели, доходные, гостевые дома, иное временное жилье;  
 - объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, здания врачей общей практики, ФАПы, аптеки;  
 - спорткомплексы, спортивные залы, спортивные площадки, бассейны;  
 - приемные пункты прачечных и химчисток;  
 - 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.

|                                       |           |   |  |      |   |
|---------------------------------------|-----------|---|--|------|---|
| минимальная ширина земельных участков | 200/50000 | - минимальные отступы от границ участка - 3 м<br>Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствии обременения и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления | - максимальное количество этажей – 9 этажей. | 60 % | минимальная площадь озелененной территории в границах земельного участка, принадлежащего застройщику - 25 %** |
|---------------------------------------|-----------|---|--|------|---|

Отдельно стоящие объекты инженерной инфраструктуры (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи, на отдельном земельном участке.  
 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

|   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| - | Минимальная площадь земельных участков – 20кв.м | Тепловые котельные мощностью до 200 Гкал  | - Максимальное количество этажей – не более 1 этажа.<br>Высота – не более 22 м. | - | - |
| - | -   | Рекламные конструкции могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, при предварительном согласовании места установки с Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Новоросси́йск | -   | - | - |

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.

|  |   |   |                                     |  |  |  |
|--|---|---|-------------------------------------|--|--|--|
|  | Размеры земельных участков для отдельно стоящих объектов некапитального строительс<br>тва | Временные (некапитальные) объекты могут размещаться при наличии предварительного согласования места установки и цветового решения эскизного предложения фасадов объекта с управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новоросси́ск. | Максимальная высота строения – 7 м. |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |
|  |   |   |                                     |  |  |  |

**ФАПаы**

**Пожарное депо**

|   |  |   |   |     |   |
|---|--|---|---|-----|---|
| минимальная ширина земельных участков вдоль | минимальная /максимальная площадь земельного | минимальные отступы от границ участка - 3 м. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки этажей и при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления | максимальное количество этажей – 3 этажа; | 60% | минимальная площадь озелененной террито |
|---|--|---|---|-----|---|

| фронта<br>улицы<br>(проезда)<br>- 8 м   | участка -<br>200/50000<br>кв.м  |  |  |     | рии в<br>границах<br>земельног<br>о<br>участка -<br>2,5 % |
|---|---|--|--|-----|---|
| Парки, скверы, бульвары, иные виды озеленения общего пользования;<br>Земельные участки (территории) общего пользования  |   |  |  |     |   |
| <b>Условные виды:</b>   |   |  |  |     |   |
| Автобусные станции внешнего транспорта.<br>Автостоянки открытого и закрытого типа, в том числе многоуровневые, подземные и встроено-пристроенные.<br>Автосервис.<br>Амбулаторное ветеринарное обслуживание.   |   |  |  |     |   |
| минимальн<br>ая ширина<br>земельных<br>участков<br>вдоль<br>фронта<br>улицы<br>(проезда) -<br>8 м   | минимальн<br>ая<br>(максималь<br>ная<br>площадь<br>земельных<br>участков -<br>200/10000<br>кв.м | - минимальные отступы от границ участка - 3 м<br>для зданий, 1 м для хозяйственных построек, 0 м<br>для объектов инженерной инфраструктуры,<br>предназначенных для обслуживания линейных<br>объектов, на отдельном земельном участке, с<br>учетом соблюдения требований технических<br>регламентов | - максимальное количество<br>этажей зданий - 1 этаж.<br>высота<br>этажа - не подлежит<br>ограничению,<br>-максимальная<br>высота<br>здания - до 9 м. | 60% | -   |
| Религиозное использование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, 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, воскресные школы, семинарии, духовные училища)» (код 3.7 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Приказом Мининтерста экономического развития РФ от 01.09.2014г. № 540). |   |  |  |     |   |
| -   | минимальн<br>ая площадь<br>земельных<br>участков -<br>300 кв. м                                 | -минимальные отступы от границ участка - 3 м<br>для зданий, 1 м для хозяйственных построек, 0 м<br>для объектов инженерной инфраструктуры,<br>предназначенных для обслуживания линейных<br>объектов, на отдельном земельном участке, с<br>учетом соблюдения требований технических<br>регламентов  | максимальная<br>высота<br>зданий,<br>строенный,<br>строений,<br>сооружений от уровня земли<br>- 50 м   | 60% | -   |
| 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  |   |  |  |     |   |
|   | минимальн<br>ая<br>(максималь<br>ная<br>площадь   | - минимальные отступы от границ участка - 3 м  | - минимальное количество<br>этажей - 9 эт. ;<br>- максимальная<br>высота<br>здания - 75 м., высота<br>этажа - не подлежит                            | 60% | Минималь<br>ная<br>суммарная<br>площадь<br>озелененн      |



|  |  |   |     |              |   |   |
|--|--|---|-----|--------------|---|---|
|  |  | земельного участка – 1000-20000 кв.м  |     | ограничению. |   | ых территории (включая площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки) в границах земельного участка, принадлежащего застройщику – 25 % |
| <p>Минимальное количество мест для хранения и парковки автомобилей в границах земельного участка, принадлежащего застройщику – 1 машино - место на одну квартиру.</p> <p>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.</p> <p>Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных и иных норм и правил.</p> <p>Отметка зданий, строений (сооружений) должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.</p> <p>*При новом строительстве установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря:</p> <p>- предельная максимальная высота здания (архитектурная) – 20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей, комплексов апартаментов.</p> |  |   |     |              |   |   |
| <p><b>Гостиницы, апарт-отели, мотели, доходные, гостевые дома, иное временное жилье*</b></p>   |  |   |     |              |   |   |
| минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м   | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200 /50000 кв. м | Предельная максимальная высота здания (архитектурная)-20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей, комплексов апартаментов. | 60% |              | минимальная площадь озеленения территории в границах земельного участка - |   |

|  |  |  |   |  |   |       |
|--|--|--|---|--|---|-------|
|  |  |  |   |  |   | 25 %  |
|  |  |  |   | * Отмостка зданий, строений (сооружений) должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.<br>* При новом строительстве установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря:<br>- предельная максимальная высота здания (архитектурная) – 20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апартаментов. |   |       |
| <b>Земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, с размещением индивидуального жилого дома усадебного типа*</b>  |  |  |   |  |   |       |
| минимальная ширина земельных участков  | минимальная площадь земельных участков – 300/1000 кв. м  | Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 3 метров, от границы красной линии – 5 метров. | - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа)<br>- максимальная высота зданий от уровня земли до верха последнего этажа (или конька кровли) - 20 м | 40%  | * в целях использования земельных участков с установленным видом разрешенного использования | «ИЖС» |
| <b>Склады</b>  |  |  |   |  |   |       |
| минимальная ширина земельных участков  | минимальная площадь земельных участков – 200/50000 кв. м | Минимальные отступы от границ участка – 3 м.   | -максимальное количество этажей – 1 этаж;<br>Максимальная высота здания – 6 метров.   | 60%  | *   |       |
| * В целях реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках с установленным, до вступления в силу настоящего решения, видом разрешенного использования «склад» в территориальной зоне ОД-2. |  |  |   |  |   |       |
| <b>Вспомогательные виды:</b>   |  |  |   |  |   |       |
| - площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой;  |  |  |   |  |   |       |
| - парковки легковых автомобилей посетителей;   |  |  |   |  |   |       |
| - общественные туалеты;  |  |  |   |  |   |       |
| - объекты инженерного обеспечения (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.  |  |  |   |  |   |       |
| - оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);   |  |  |   |  |   |       |

-специализированные технические средства оповещения и информации.  
- площадки для сбора мусора.  
- гаражи.

|  |  |  |  |   |  |  |
|--|--|--|--|---|--|--|
|  |  |  | Минимальный отступ от границ участка - 1 м. (с учетом требований технических регламентов)  | - Максимальное количество этажей - 1 этаж.<br>Максимальная высота здания - 6 м. |  |  |
|  |  |  | Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования. |   |  |  |

\*Общий рекомендуемый генпланом принцип строительного зонирования – понижение этажности застройки в сторону моря, позволяет максимально визуализировать морскую панораму – раздел 2.7.1 Жилая зона, страница 77, Том 1 Часть 1 Положения о территориальном планировании Генерального плана городского округа МО г. Новороссийск.

Основные цвета отделки фасадов в зоне ОД-2 – белый, серый, бежевый.

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.

Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.

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.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещению кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

#### **Требования к ограждению земельных участков:**

Ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

Ограждения должны быть светопрозрачными, решетчатыми, эстетически привлекательными, иметь устойчивость к загрязнению и заплытию и способность к легкой механической очистке, высотой не более 1,8 м.

При устройстве ограждения объектов общественно-делового назначения необходимо представить в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обоснование необходимости устройства такого ограждения в целях охраны и безопасности.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, с максимальной допустимой высотой ограждений – 1,8 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

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

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. 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, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

\*\* Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе 1:1000, выполненной на архивном материале прошлых лет УАиГ.

Согласно СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства», при несоответствии современному состоянию ситуации, рельефа местности и подземных коммуникаций, топографические карты и планы земельных участков в М 1:500 подлежат обновлению (как правило, более 2-х лет с даты их выпуска).

Установленный вид использования земельного участка - «для размещения многоэтажных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественной ответственности назначения и объектов культурно-бытового обслуживания», относится к условному виду по зоне ОД-2.

Земельный участок расположен в охранный зоне инженерных коммуникаций: канализация; дренаж; силовой кабель; теплотрасса.

В охранных зонах инженерных сетей необходимо соблюдение следующих требований:

- запрещается строительство и размещение зданий и сооружений, посадка многолетних насаждений;
- обеспечить беспрепятственный доступ соответствующей коммунальной службе города для ремонта и обслуживания инженерных коммуникаций;
- согласно СП 42.13330.2011, расстояние по горизонтали (в свету) от инженерных сетей до ближайших зданий и сооружений, следует принимать:

канализация и дренаж – 3,0 м от оси трубы в обе стороны; силовой кабель – 0,6 м от кабеля в обе стороны; теплотрасса – 3,0 м от стенки канала.

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

Проектирование и строительство вести в соответствии с нормативами градостроительного проектирования МО город Новороссийск Краснодарского края, утвержденными решением Городской Думы № 119 от 22.11.2016 г.

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

Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Нормами градостроительного проектирования муниципального образования г. Новороссийск, утвержденными решением Городской Думы № 119 от 26.11.2016 г.

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

По заданию застройщика при строительстве предусмотреть мероприятия, обеспечивающие доступность маломобильным лицам (ограниченными в самостоятельном передвижении), территории домовладения и расположенных на ней зданий, строений сооружений.

Согласно Генеральному плану городского округа МО г. Новороссийск, утвержденному Решением городской Думы от 22.11.2011 г. № 158 (с изменениями от 27.03.2018 г. № 281), земельный участок расположен в зоне плотной и высокоплотной средне- и многоэтажной жилой застройки плотность 150-450 чел/га).

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 использования земельного участка |   | Требования к использованию участка |  | Требования к параметрам объекта капитального строительства         |   |  | Требования к размещению объектов капитального строительства   |  |
|---|---|---|------------------------------------|--|--|---|--|---|--|
|   | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории  | Реквизиты утверждения документации по планировке территории | Функциональная зона                | Виды разрешенного использования земельного участка | Предельное количество этажей и 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 размещению объектов капитального строительства | Иные требования отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которого 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, установленного 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, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)   |   |                     | Требования к параметрам объекта капитального строительства |   | Требования к размещению объектов капитального строительства   |   |  |    |    |
|---|--|---|---------------------|--|---|---|---|--|----|----|
|   | Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории | Реквизиты утверждения документации по планировке территории | Функциональная зона | Виды разрешенного использования земельного 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 | 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 градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)  
 инвентаризационный или кадастровый номер Не имеется,

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

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

*Информация отсутствует*

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре Информация отсутствует от Информация отсутствует (дата)

**4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:**

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

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

*Отсутствует*

**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>отсутствует</i>  | -  | - | - |

**7. Информация о границах публичных сервитутов**

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

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости |   |
|---------------------------------------|--|---|
|                                       | X  | Y |
| <i>Информация отсутствует</i>         | -  | - |

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

*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 (запрос в МУП «Водоканал города Новороссийска» от 25.06.2020 г.  
№ 02.03-1.3-4525/20, запрос в АО «АТЭК» «Новороссийские тепловые сети от 03.07.2020 г.  
№ 02.03-1.3-4980/20).*

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**  
*Решение городской Думы МО г. Новороссийск от 26.09.2017 г. № 228*

**11. Информация о красных линиях:**

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости |   |
|---------------------------------------|--|---|
|                                       | X  | Y |
| <i>Информация отсутствует</i>         | -  | - |



Принято  
Пронумеровано  
ДОКУМЕНТАЛИСТ  
ЛИСТОР