Приложение № 2

к извещению о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

ИНФОРМАЦИЯ

о градостроительном регламенте в пределах застроенной территории,

в отношении которой принято решение о развитии

Градостроительный регламент «Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск» утверждены Решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 23 декабря 2014 года № 439 (далее Правила).

Градостроительным регламентом, установленным Правилами, в отношении застроенной территории подлежащей развитию территории, расположена в территориальной зоне:

- Ж-4 – «Зона застройки многоэтажными жилыми домами»;

- И – «Зона объектов инженерной инфраструктуры».

Ж-4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами

Зона Ж-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 9 этажей и более, с расширенным набором услуг местного значения.

1. Основные виды и параметры

разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.  Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания. | - минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000 - 5000 кв. м.  - минимальное количество этажей - 9 эт.;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 8 м;  - максимальная высота здания - 75 м., высота этажа - до 3 м. <\*>;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%;  - минимальные отступы от границ участка до жилых зданий - 7 м;  Минимальная суммарная площадь озелененных территорий (включая площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки) в границах земельного участка, принадлежащего застройщику, - 25%.  Размещение в нижних этажах, цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания при условии того, что площадь помещений, имеющих общественные функции, составляет не более 40% от общей площади здания и при поэтажном разделении различных видов использования.  Минимальное количество мест для хранения и парковки автомобилей в границах земельного участка, принадлежащего застройщику, - 1 машино-мест на одну квартиру.  Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных и иных норм и правил.  Отмостка зданий, строений (сооружений) должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.  --------------------------------  <\*> При новом строительстве в 300 метровой водоохраной зоне Черного моря предусматривать понижение этажности застройки в сторону моря:  - максимальное количество этажей - 4 надземных этажа;  - максимальная высота здания - 15 метров. |
| Отдельно стоящие объекты инженерной инфраструктуры (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи, на отдельном земельном участке.  Автостоянки наземные, подземные, "паркинги", в том числе, встроенно-пристроенные, многоуровневые.  Благоустройство территории (рекламные конструкции, архитектурная подсветка зданий, строений и сооружений, фонтаны и иные малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, открытые площадки для выносных столиков в сезонный период для действующих объектов питания) при заключении Управления архитектуры и градостроительства. | Минимальная площадь земельных участков - 20 кв. м.  Тепловые котельные мощностью до 200 Гкал.  Максимальное количество этажей - не более 1 этажа.  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 Новороссийск. |
| 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 строительства (киосков, лоточной торговли, павильонов розничной торговли и обслуживания населения) площадью не более 20 кв. м.  - минимальный - 10 кв. м;  - максимальный - 100 кв. м.  Максимальная высота строения - 7 м.  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 Новороссийск. |
| ФАПы | - минимальная площадь земельных участков: 100 кв. м;  - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м. |

2. Условно разрешенные виды

и параметры использования земельных участков и объектов

капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Отдельно стоящие объекты общественно-делового назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест в границах земельного участка):  - объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования;  - объекты внешкольного воспитания;  - библиотеки, архивы, информационные центры;  - объекты здравоохранения (поликлиники, ФАПы, амбулатории, медицинские кабинеты, здания врачей общей практики, аптеки);  - объекты спортивного назначения (спорткомплексы, спортивные залы, спортивные площадки, спортивно-оздоровительные центры, бассейны);  - кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50;  - магазины продовольственных, непродовольственных и смешанных товаров;  - пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов общей площадью до 50 кв. м;  - парикмахерские, бани, сауны, фитнес-клубы, косметические салоны, салоны красоты;  - прачечные и химчистки;  - объекты по оказанию ритуальных услуг; | - минимальная/максимальная площадь земельного участка - 200 - 50000 кв. м;  - максимальное количество этажей зданий - 3 этажа;  - максимальная высота этажа - 6 м;  - максимальная высота здания - 21 м;  - минимальные отступы от границ участка - 3 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 8 м.  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать с учетом следующих условий:  - не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;  - не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости;  - обустройство входа и временной стоянки легковых автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;  - соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами; |
| - ветлечебницы без содержания животных, ветаптеки;  - клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы общей площадью не более 500 кв. м;  - административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, банки, отделения банков, загсы, залы для торжественных обрядов;  - отделения и пункты почтовой связи;  - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;  - учреждения социальной защиты;  - объекты для временного проживания (гостиницы, гостевые дома) вместимостью не более 30 человек и с количеством номеров не более 15;  - доходный дом, в том числе, со встроенными (пристроенными) объектами административного, социального, коммунально-бытового назначения, объектами здравоохранения, дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянками легкового автомобильного транспорта, иными объектами, связанными с проживанием граждан и не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду);  - общежития, в том числе связанные с производством;  - дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами;  - санатории-профилактории; | - запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).  При размещении отдельно стоящего объекта общественного назначения допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки в пределах земельного участка.  Объекты ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.  Размещение с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03.  Для существующих гаражей не допускать увеличение параметров, с перспективой освоения под многоуровневые парковки, при соблюдении технических параметров.  Минимальное количество мест для хранения и парковки автомобилей в границах земельного участка, принадлежащего застройщику - 0,75 машино-мест на одну квартиру.  Следует предусматривать открытые площадки (гостевые стоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 40 машино-мест на 1000 жителей. |
| - объекты территориальных подразделений МВД и других федеральных министерств и ведомств;  - объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);  - культовые здания;  - мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;  - мини-производства, осуществляющие обслуживание населения, не требующие установления санитарно-защитных зон, встроенные или занимающие часть здания без производственной территории, общей площадью не более 200 кв. м;  - объекты сотовой, радиорелейной, спутниковой связи (при условии соблюдения требований технических регламентов);  - торгово-остановочные павильоны общественного транспорта;  - объекты придорожного сервиса <\*>  --------------------------------  <\*> В целях реконструкции объектов капитального строительства расположенных на земельных участков с установленным, до вступления в силу настоящего решения, видом разрешенного использования "автомойки, автосервис" в территориальной зоне - Ж-4, и при условии предоставления документа, подтверждающего, что уровень ПДК не превышает утвержденные, а также возможность соблюдения санитарно-защитной зоны в границах земельного участка. |  |

3. Вспомогательные виды и параметры

разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, выгула собак.  Площадки для открытой торговли в выходные дни, для проведения ярмарок.  Палисадники, клумбы. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  - для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  - для хозяйственных целей - не менее 20 м;  - для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;  - для выгула собак - не менее 40 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Объекты инженерного обеспечения (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.  Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары).  Автомобильные дороги в жилой зоне.  Автостоянки наземные открытые при зданиях, сооружениях вместимостью по расчету в пределах земельных участков, отведенных под данное здание.  Защитные дорожные сооружения.  Элементы обустройства автомобильных дорог.  Искусственные дорожные сооружения;  Специализированные технические средства оповещения и информации.  Подземные гаражи-стоянки при многоэтажных жилых домах | Предельные размеры земельных участков, объектов капитального строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.  Максимальное количество этажей - 1 этаж.  Максимальная высота здания - 6 м.  Минимальный отступ от границ участка - 1 м. (с учетом требований технических регламентов). |

И. Зона объектов инженерной инфраструктуры

1. Основные виды и параметры разрешенного использования

земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| - головные объекты (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации);  - гидротехнические сооружения;  - предприятия по обслуживанию и эксплуатации инженерных сетей;  - административные здания, офисы, конторы, административные службы (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, связи, телекоммуникации)  - телефонные станции (АТС);  - аварийно-диспетчерские службы и иные предприятия ЖКХ;  - объекты сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. | Минимальная/максимальная площадь земельного участка - 50 - 20000 кв. м.  Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 8 м;  Этажность - не более 1 этажа  Высота этажа - не более 6 м, за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.  Озеленение - не менее 10% от площади земельного участка.  Минимальный отступ от границ участка - 1 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка.  Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации. |
| Благоустройство территории (рекламные конструкции [<\*>](consultantplus://offline/ref=BD31CC1DE55B84ACB04FAE323717705E36ED65F413239FB635637C2333940589F7CBD9E57F5A40165133BCBBCB518202EFB7260A8EFBDAE8CC439138y0xEM), фонтаны и иные малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, при заключении Управления архитектуры и градостроительства. | Минимальная площадь земельных участков - 20 кв. м.  Максимальное количество этажей - не более 1 этажа.  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 Новороссийск. |

2. Условно разрешенные виды и параметры использования

земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| - | - |

3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного

использования земельных участков и объектов

капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Виды использования | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства |
| Объекты подсобного назначения (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения) и иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.  Объекты благоустройства, зеленые насаждения. | Максимальное количество этажей - не более 1 этажа.  Высота этажа - 3 м.  Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные. |