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 этажаВысота 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 <\*>, 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. |