

## Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 2 3 - 3 - 4 7 - 0 - 0 0 - 2 0 2 3 - 0 3 3 6

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления Управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования город Новороссийск № 08.02.1-15-10023/22

(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)

ст-ца Раевская, в районе ул.Грибоедова, 6-а

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	456824,319	1265595,060
2	456819,460	1265618,030
3	456815,310	1265628,720
4	456805,589	1265629,050
5	456799,899	1265629,480
6	456796,350	1265629,730
7	456791,620	1265599,370
8	456791,540	1265598,830
9	456798,110	1265597,890

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:

23:47:0102015:387

Площадь земельного участка:

853 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 не утвержден*

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 утвержден проект планировки территории и (или) проект межевания территории:

*Документация по планировке территории не утверждена*

(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: Л.А. Пиотровская – и.о. начальника Управления архитектуры и градостроительства

(Ф.И.О., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

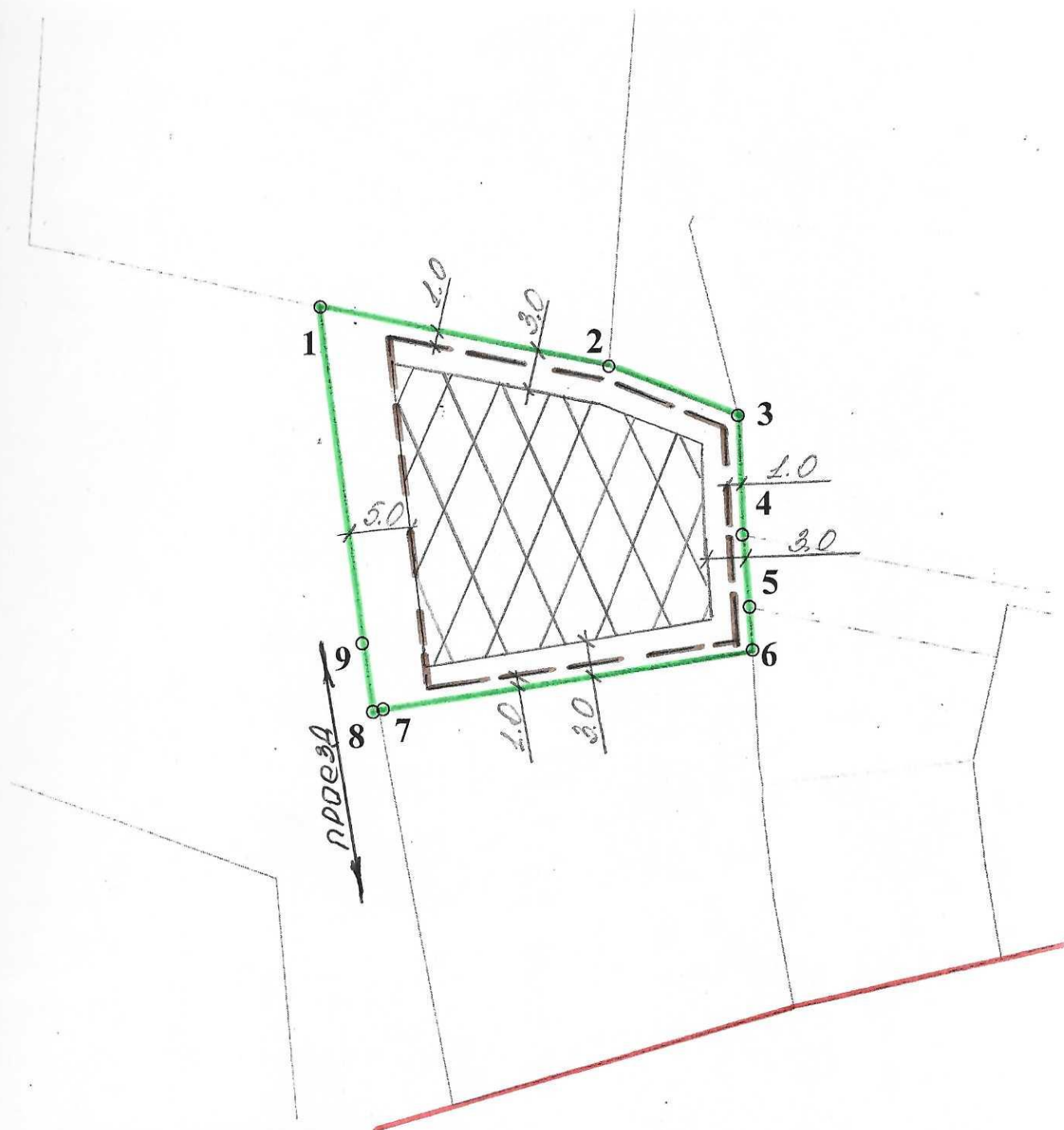


  
(подпись)

Л.А. Пиотровская  
(расшифровка подписи)

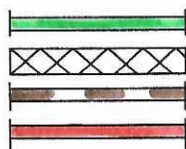
20.03.2023  
(ДД.ММ.ГГГГ)

# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Площадь земельного участка 853 кв.м

## Условные обозначения:

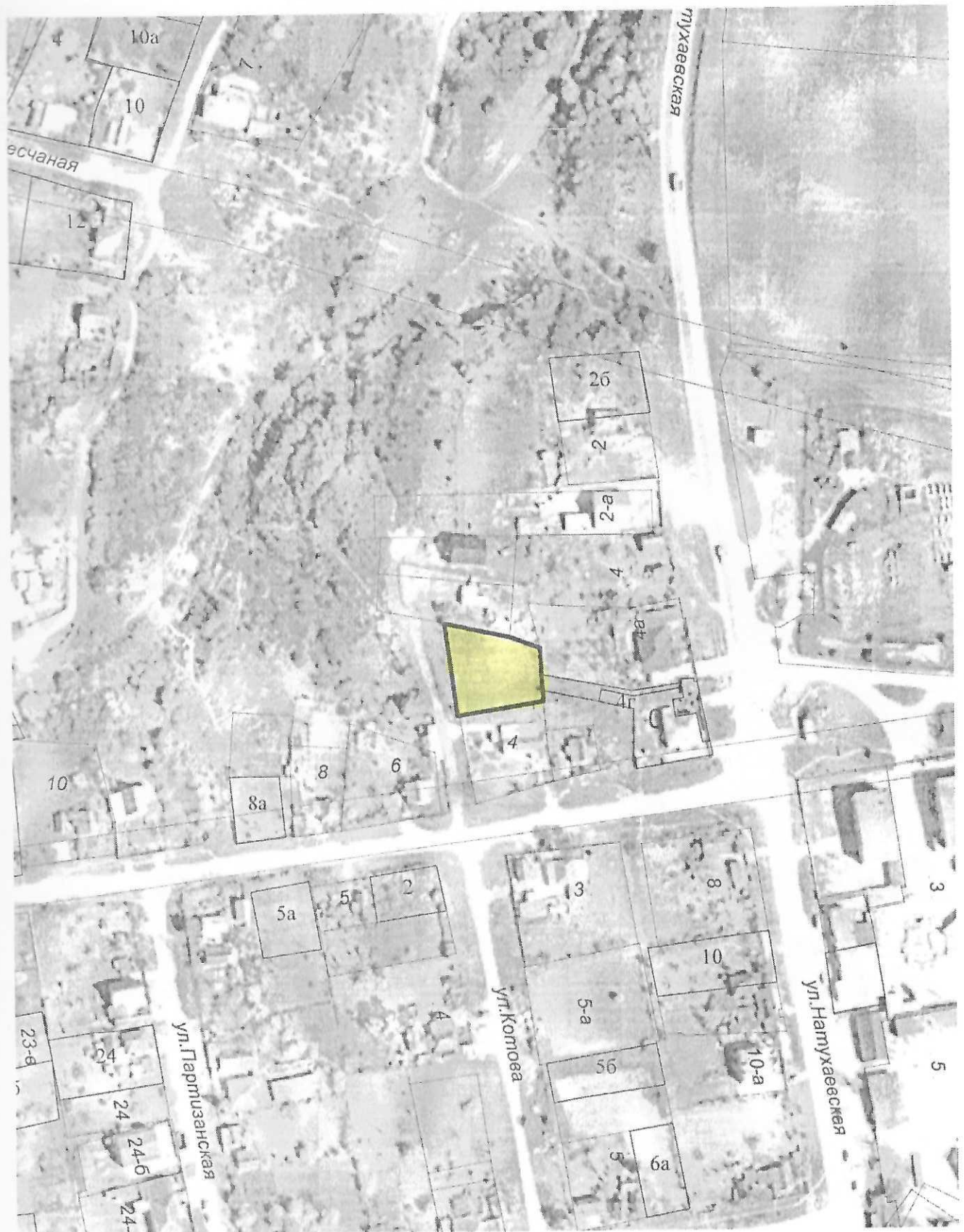



- границы земельного участка (по документам);
- место допустимого размещения индивидуального жилого дома;
- линия регулирования застройки для хозяйственных строений;
- красные линии определены внешними границами по фронту ул. Грибоедова.

Муниципальное образование город Новороссийск			
Чертеж разработан:	Исполнитель	Беликина Ю.А.	Чертеж градостроительного плана земельного участка
1:500			
(масштаб)			



# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:2000



 - место размещения земельного участка в системе населенного пункта;



# Схема объектов культурного наследия

(фрагмент)



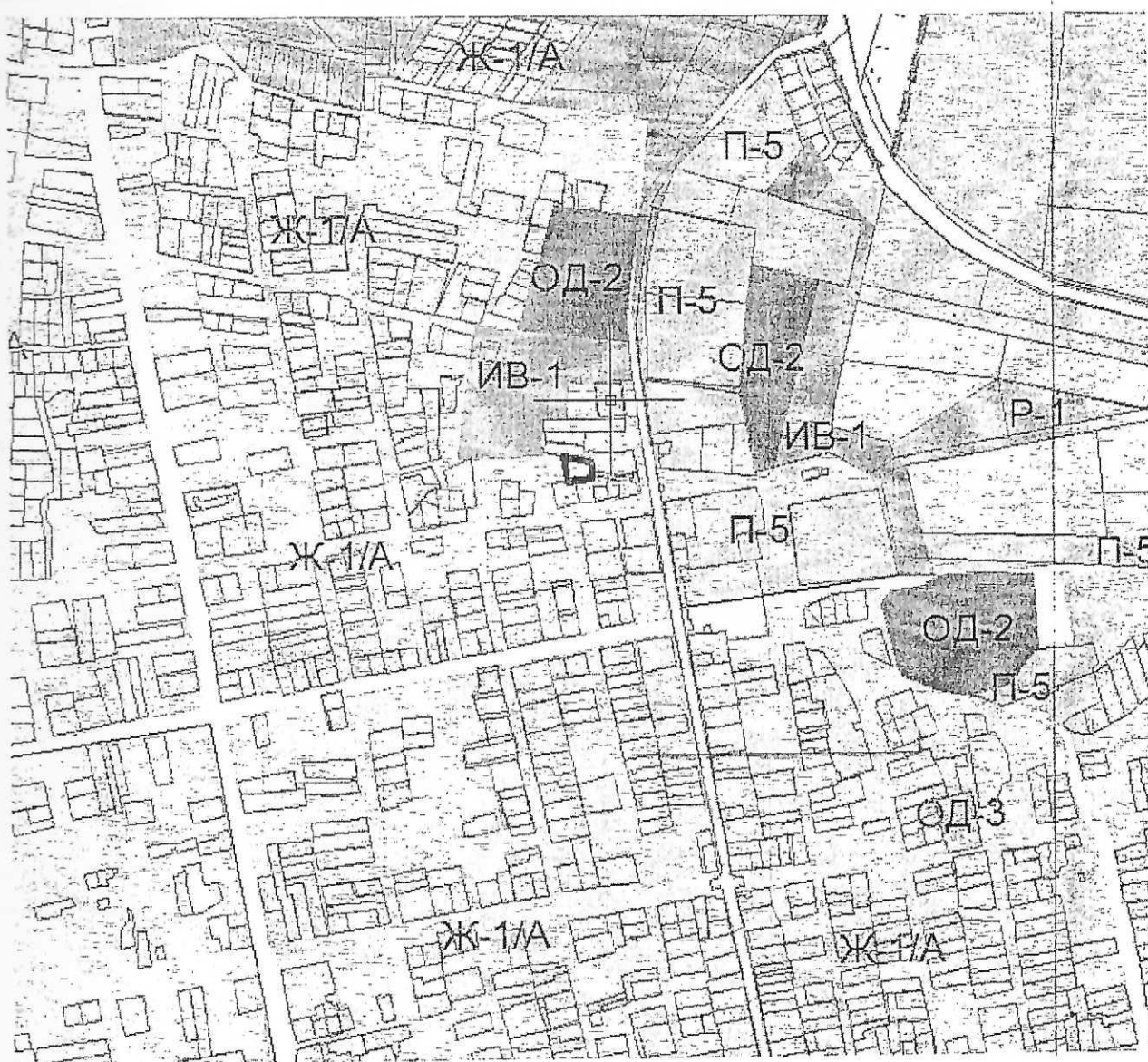
Сведениями о нахождении памятников археологии, архитектуры и т.д.  
на испрашиваемой территории отдел ИОГД УАИГ не располагает



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 22.11.2022 г. № 322  
"О внесении изменений в Правила землепользования и застройки г. Новороссийска")

(фрагмент)

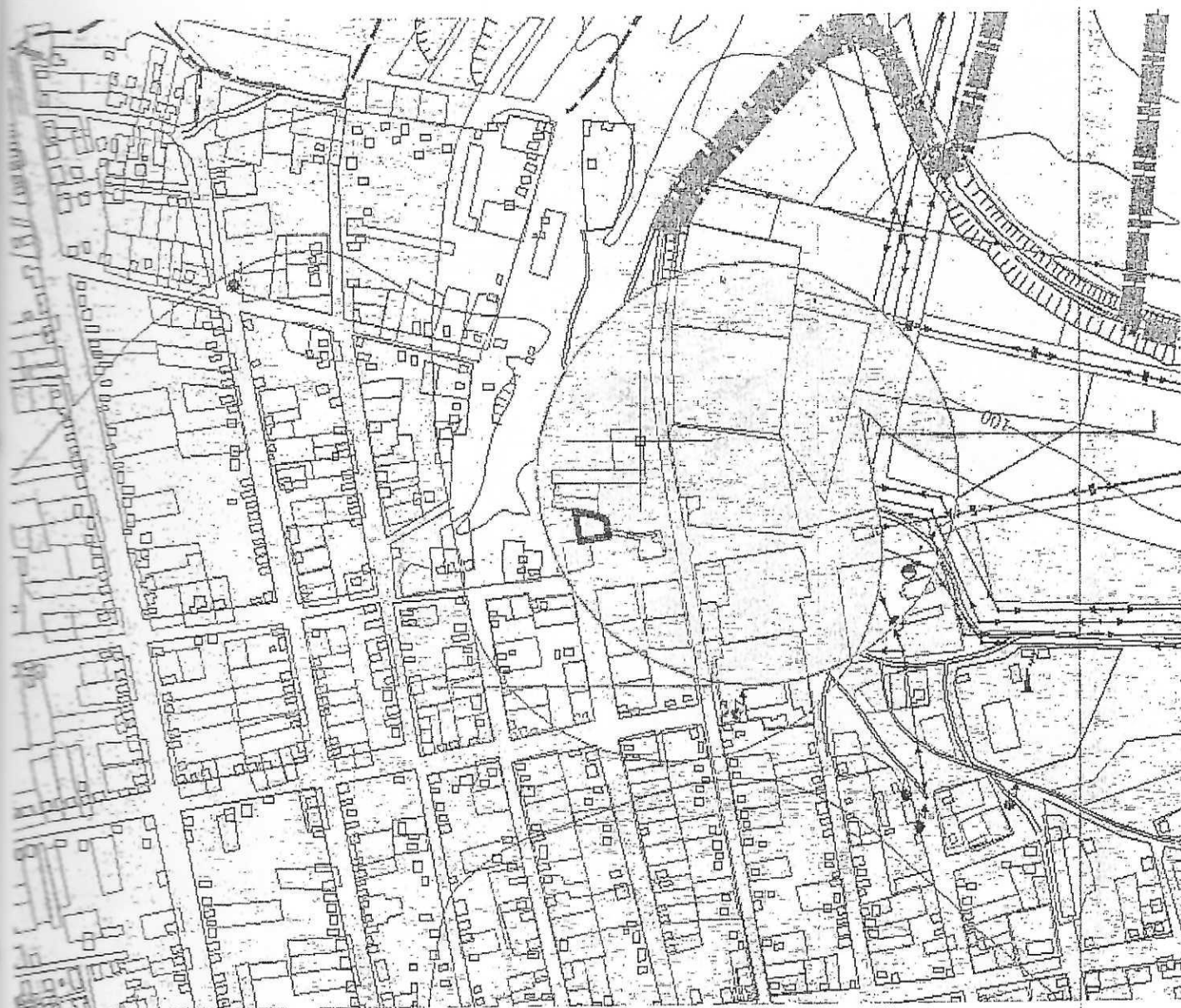


Ж – 1/А - Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства



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

(фрагмент)



ЗОНА ЖЕСТКОГО КОНТРОЛЯ 1



# Генеральный план городского округа МО г.Новороссийска

утвержден Решением городской Думы от 22.11.2011 г. №158

(с изменениями от 24.11.2020 г. № 44)

(фрагмент)

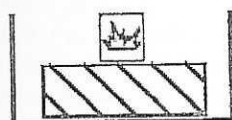
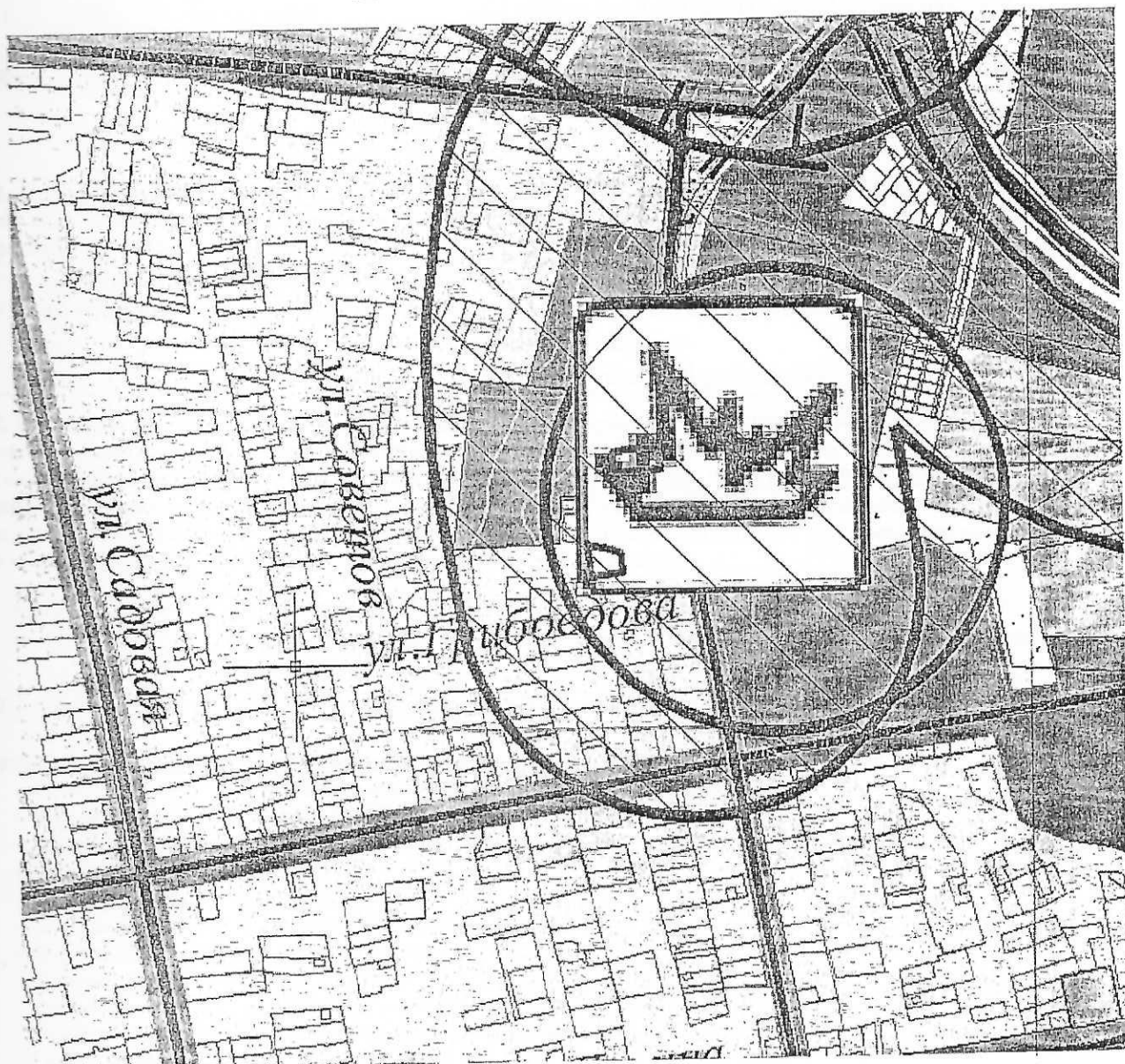


Зона застройки  
индивидуальными  
жилими домами





# Схема планируемых границ зон с особыми условиями



ТЕРРИТОРИИ, ПОДВЕРЖЕННЫЕ РИСКУ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан (ы) на топографической основе в масштабе (1: 500), выполненной На архивном материале УАиГ прошлых лет  
(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан

17.03.2023 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 Ж-1/А. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства»**

**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:**

- для ведения личного подсобного хозяйства, (приусадебный земельный участок) (код 2.2)
- коммунальное обслуживание (код 3.1)
- для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
- общественное управление (код 3.8)
- улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
- благоустройство территории (код 12.0.2)
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
- хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)  
(В ред. Решения Думы от 22.03.2022 № 241)
- спорт (код 5.1)  
(В ред. Решения Думы от 22.03.2022 № 241).
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) \*  
исключительно для эксплуатации существующих объектов капитального строительства жилого назначения в соответствии со схемой расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории  
В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322)
- среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) \*  
исключительно для эксплуатации существующих объектов капитального строительства жилого назначения в соответствии со схемой расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории  
(В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322)

**условно разрешенные виды использования земельного участка:**

- блокированная жилая застройка (код 2.3)
- объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)
- культурное развитие (код 3.6)
- приюты для животных (код 3.10.2)
- общественное питание (код 4.6)
- банковская и страховая деятельность (код 4.5)
- социальное обслуживание (код 3.2)
- гостиничное обслуживание (код 4.7)
- обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)



- религиозное использование (код 3.7)
- бытовое обслуживание (код 3.3)
- связь (код 6.8)
- историко-культурная деятельность (код 9.3)
- магазины (код 4.4)

**вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:**

*Объекты хозяйственного назначения:*

- хозяйственные постройки, летние кухни, кладовые, подвалы;
- сады, огороды, насаждения;
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- бассейны, бани и сауны индивидуального использования;
- индивидуальные надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- стоянки легковых автомобилей;
- благоустройство и озеленение;
- навесы, террасы.

*Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на одно-два машиноместа на индивидуальный участок.*

*Площадки для сбора твердых бытовых отходов.*

*Детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, хозяйственные площадки.*

*Объекты инженерного обеспечения (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.*

*Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары).*

*Автомобильные дороги общего пользования.*

*Автомобильные дороги не общего пользования.*

*Защитные дорожные сооружения.*

*Элементы обустройства автомобильных дорог.*

*Искусственные дорожные сооружения.*

*Специализированные технические средства оповещения и информации.*

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 под *(«Для индивидуального жилищного строительства»)*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	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	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3					
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га		5	6	7	8

### Основные виды:

Для ведения личного подсобного хозяйства, (приусадебный земельный участок) (код 2.2)							
-	минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;	500 - 2500	минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 метра, от границы красной линии – 5 метров. Минимальные отступы до границ земельного участка: - от жилых зданий – 3 м; - от хозяйственных построек – 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границ участка составляет: - для одноэтажного – 1 м.; - для двухэтажного – 1,5 м.; - для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м; - минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях	- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); - максимальная высота этажа – не подлежит ограничению - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 20 м;	- процент застройки подземной части не регламентируется; 40 %	-	Коэффициент плотности застройки Кплз-0,8; *



				сложившейся застройки, основные строения допускаются размещать с учетом сложившейся линии застройки.				
			* Отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Руководствуясь техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров (п. 6 статьи 67). Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее 15*15 метров. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров. Требования пожарной безопасности устанавливаются в соответствии с СНиП 2.08.01-89. (В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322).					
коммунальное обслуживание (код 3.1)								
-	-	не устанавливается.	Минимальные отступы до границы смежного земельного участка - 3 м; Тепловые котельные мощностью до 200 Гкал.	Максимальное количество этажей – не более 3 этажей. Высота – не более 22 м.	75% - процент застройки подземной части не регламентируется;	-	-	-
для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)								
общественное управление (код 3.8)								
	минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; для существующих земельных участков – 8 м;		- минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 метра, от границы красной линии – 5 метров. Минимальные отступы до границы смежного земельного участка: - от жилых зданий – 3 м; - от хозяйственных построек- 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м. - в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет: - для одноэтажного – 1 м; - для двухэтажного – 1,5 м; - для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м. - минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускаются размещать с учетом сложившейся	- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа); - максимальная высота этажа – не подлежит ограничению - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м.	40% - процент застройки подземной части не регламентируется;			коэффициент плотности застройки Кплз-0,8 * **
-						-		



			линии застройки; - минимальный отступ от жилого дома до границы участка по фронту улицы (проезда) – 5 м.				
			Отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Требования пожарной безопасности устанавливаются в соответствии с СНиП 2.08.01-89. (В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322). *При новом строительстве установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря: - предельная максимальная высота здания (архитектурная) – 20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей, комплексов апарт-отелей.				
<b>Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)</b>							
-	-	-	Требования пожарной безопасности устанавливаются в соответствии с СНиП 2.08.01-89. (В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322).				
<b>Благоустройство территории (код 12.0.2)</b>							
-	-	Минимальная площадь земельных участков – 20 кв. м	Тепловые котельные мощностью до 200 Гкал.	Максимальное количество надземных этажей – не более I 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 Новоросси́йск				
<b>амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)</b>							
-	-	минимальная площадь земельного участка – 50 кв. м; - максимальная площадь земельного участка – не устанавливается;	минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 метра, от границы красной линии – 3 метра.	максимальная высота здания – 12 метров; - максимальное количество надземных этажей – 3; - максимальная высота этажа – не установлено;	60% - процент застройки подземной части не регламентируется;		-
<b>Хранение автотранспорта (код 2.7.1)</b>							
-	8 м	не	Минимальный отступ от границы участка – 3 м	- максимальное количество	60%		-



		устанавливается		надземных этажей – не более 8; - максимальная высота здания – 32 м - высота этажа – не подлежит ограничению;	- процент застройки подземной части не регламентируется;	
<b>Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)</b>						
	-	не устанавливается	-	-	-	-
<b>Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) (В ред. Решения Думы от 22.03.2022 № 241).</b>						
	8 м	300- 50000 кв.м	- минимальный отступ от границ участка - 3 м	- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота этажа – не подлежит ограничению; - максимальная высота здания – 21 м;	60 %	-
<b>Спорт (код 5.1) (В ред. Решения Думы от 22.03.2022 № 241).</b>						
	8 м	300- 50000 кв.м	- минимальный отступ от границ участка - 3 м	- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота этажа – не подлежит ограничению; - максимальная высота здания – 21 м	60 %	
<b>малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) * исключительно для эксплуатации объектов капитального строительства жилого назначения в соответствии со схемой расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории (В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322)</b>						
	8 м	1000/ 5000 кв.м;	- минимальный отступ от границ участка - 3 м;	- максимальное количество надземных этажей – 4 (включая мансардный); - максимальная высота этажа – не подлежит ограничению; - максимальная высота здания – 15 м;	- процент застройки подземной части не регламентируется;	



- среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) \*  
исключительно для эксплуатации существующих объектов капитального строительства жилого назначения в соответствии со схемой расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории  
(В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322)

8 м	1000/50000 кв. м	- минимальный отступ от границ участка - 5 м;	- максимальное количество надземных этажей – 8 (включая мансардный); - максимальная высота этажа – не подлежит ограничению; - максимальная высота здания – 27 м.	- процент застройки подземной части не регламентируется	
-----	------------------	---	--	---	--

### Условные виды:

#### Блокированная жилая застройка (код 2.3)

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м	минимальная площадь приквартирного участка блокированного жилого дома на одну блок-секцию – 300/1000 кв. м.	Минимальные отступы до границы земельного участка: - от жилых зданий - 3 м; - от хозяйственных построек - 1 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 и менее метров, для строительства жилого дома минимальный отступ от границ участка составляет: - для одноэтажного – 1 м; - для двухэтажного – 1,5 м; - для трехэтажного – 2 м., при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м; - минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, в условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки.	- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); - максимальная высота этажа – не подлежит ограничению; - максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;	40% - процент застройки подземной части не регламентируется;	коэффициент плотности застройки Кплз-0,8; *
---	---	--	---	---	---

Отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.  
\* При новом строительстве установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря:  
- предельная максимальная высота здания (архитектурная) – 20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей, комплексов апарт-отелей.

#### объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)



			500/2000 кв.м	Отдельно стоящие объекты основного вида с организацией основного входа со стороны улицы. - минимальные отступы от границ участка - 3 м, 1 м от хозяйственных построек, 0 м для объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке, с учетом соблюдения требований технических регламентов;	- максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; - максимальная высота этажа – не подлежит ограничению; - максимальная высота здания от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 15 м.,	- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. - процент застройки подземной части не регламентируется;		**
				<b>**Размеры земельных участков для объектов торгового назначения определяются из расчета:</b> - до 250 кв. м. торговой площади – 800 кв. м. на 100 кв. м. торговой площади; - от 250 до 650 кв. м. торговой площади - 600 кв. м. на 100 кв. м. торговой площади. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускаются размещать с учетом следующих условий: - не допускается размещение учреждений 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 легко воспламеняющиеся жидкости; - обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику; - оборудования площадок для остановки автомобилей; - соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами; - запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательных 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. Размещать общественные здания необходимо с учетом плана желтых линий (границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера), ширины проездов для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов на свободной от возможных завалов территории в соответствии со СНиП 2.01.51-90. Объекты ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны. Размещение с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03. Требования пожарной безопасности устанавливаются в соответствии с СНиП 2.08.01-89. (В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322). <b>*При новом строительстве установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря:</b> - предельная максимальная высота здания (архитектурная) – 20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей, комплексов апарт-отелей.				
				- культурное развитие (код 3.6) - приюты для животных (код 3.10.2) общественное питание (код 4.6)				



<ul style="list-style-type: none"> <li>- банковская и страховая деятельность (код 4.5)</li> <li>- социальное обслуживание (код 3.2)</li> <li>- гостиничное обслуживание (код 4.7)</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)</li> <li>- религиозное использование (код 3.7)</li> <li>- бытовое обслуживание (код 3.3)</li> <li>- связь (код 6.8)</li> <li>- историко-культурная деятельность (код 9.3)</li> <li>- магазины (код 4.4)</li> </ul>	-	500/50000 кв.м	<p>Отдельно стоящие объекты основного вида с организацией основного входа со стороны улицы.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальные отступы от границ участка - 3 м.</li> <li>- 1 м от хозяйственных построек, 0 м для объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке, с учетом соблюдения требований технических регламентов;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;</li> <li>- максимальная высота этажа – не подлечит ограничению;</li> <li>- максимальная высота здания от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 15 м.,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</li> <li>- процент застройки подземной части не регламентируется;</li> </ul>		
				<p><b>** Размеры земельных участков для объектов торгового назначения определяются из расчета:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- до 250 кв. м. торговой площади – 800 кв. м. на 100 кв. м. торговой площади;</li> <li>- от 250 до 650 кв. м. торговой площади – 600 кв. м. на 100 кв. м. торговой площади.</li> </ul> <p>Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускаются размещать с учетом следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- не допускается размещение учреждений торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;</li> <li>- не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легко воспламеняющиеся жидкости;</li> <li>- обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;</li> <li>- обустройство площадок для останова автомобилей;</li> <li>- соблюдение норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;</li> <li>- запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.).</li> </ul> <p>При размещении отдельно стоящего объекта общественного назначения допускается размещение его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки.</p> <p>Размещать общественные здания необходимо с учетом плана желтых линий (границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера), ширины проездов для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов на свободной от возможных завалов территории в соответствии со СНиП 2.01.51–90.</p> <p>Объекты ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.</p> <p>Размещение с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03.</p> <p>Требования пожарной безопасности устанавливаются в соответствии с СНиП 2.08.01-89.</p>			**



			(В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322). *При новом строительстве установлено ограничение в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного моря: - определяемая максимальная высота здания (архитектурная) – 20 метров для объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей, комплексов апарт-отелей.
--	--	--	---

### Вспомогательные виды:

#### Объекты хозяйственного назначения:

- хозяйственные постройки, летние кухни, кладовые, подвалы;
- сады, огороды, насаждения;
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- бассейны, бани и сауны индивидуального использования;
- индивидуальные надворные туалеты гидронепроницаемые выгреб, септики;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные легковые автомобили;
- благоустройство и озеленение;
- навесы, террасы

-	-	-	<p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее - 5 м.</p> <p>Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ соседнего участка до хозяйственных построек - 1 м., до постройки для содержания скота и птицы - 4 м.</p> <p>*Минимальный отступ от границ соседнего участка до индивидуальных надворных туалетов, гидронепроницаемых выгребов, септиков, указанных в примечании к данной подзоне.</p> <p>Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее указанных в примечании к данной подзоне.</p> <p>На территории малоэтажной застройки на участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.</p> <p>Любые вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади, и т.д.) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешенного использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешенного использования.</p>	-	*
---	---	---	---	---	---

#### Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на одно-два машиноместа на индивидуальный участок.

			Допускается размещать по красной линии без надземных этажей – не более устройства распашных ворот. Допускается делать I этажа (с возможностью мансардного этажа)	-	-
--	--	--	--	---	---



					Максимальная высота – до 6 м., высота этажа – не устанавливается.			
<b>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</b>								
-	-	-	-	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.	-	-	-
<b>Детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, хозяйственные площадки.</b>								
-	-	-	-	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;		-	-	-
<b>Объекты инженерного обеспечения (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи. Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары). Автомобильные дороги общего пользования. Автомобильные дороги не общего пользования. Защитные дорожные сооружения. Элементы обустройства автомобильных дорог. Искусственные дорожные сооружения; Специализированные технические средства оповещения и информации.</b>								
		Предельные размеры земельных участков, объектов капитального строительства		Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные. Минимальный отступ от границ участка - 1 м (с учетом требований технических регламентов).	Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа. Максимальная высота этажа - не подлежит ограничению. Максимальная высота здания – до 6 м., за исключением линейных объектов.			
		определяются в соответствии со строительным и нормами и правилами, техническими регламентами.						

Примечание:

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитуты,



утвержденном постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300.

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.

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.

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

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

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Кроме того, устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседей домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.

Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4 м.

Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:

- При возведении на участке хозяйственных построек, расположенных на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;
- от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1 м;
- от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1 м. В условиях тесной застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии. При этом запрещается устройство распашных ворот;
- от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5 м, от фильтрующих колодцев – не менее 8 м;
- от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии – не менее 4 м и 7 м соответственно, расстояние от красной линии допускается сокращать до 1 м при соблюдении технических регламентов и других действующих норм;
- от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от границ соседнего участка до кустарника – 1 м;
- от окон жилых комнат до стен соседнего дома и стен вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений, расположенных на соседних земельных участках – не менее 6 м.

- от туалета до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

Постройки для содержания скота и птицы допускаются пристраивать к усадебным одно, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Расстояние от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее:

Нормативный разрыв	Поголовые (шт.), не более					
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики-матки	птица	лошади
10 м.	5	5	10	10	30	5
20 м	8	8	15	20	45	8



30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

В пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждой.

Сараи для скота и птицы должны быть на расстояниях от окон жилых помещений дома не меньших:

Количество блоков группы сараев	Расстояние, м
до 2	15
Свыше 2 до 8	25
Свыше 8 до 30	50

Площадь застройки блокированных сараев не должна превышать 800 м<sup>2</sup>. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с противопожарными требованиями.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

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

Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

#### 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;
- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
- ворота в заборе разрешается устанавливать только со стороны территории общего пользования. На стороне забора, смежного с соседним участком, ворота устанавливаются запрещается.
- на фронтальной линии участка, на заборе, стоящем со стороны улицы, приспособления, представляющие опасность для пользователей территории (например, колючую проволоку), можно устанавливать на высоте не менее 1,9 м от уровня тротуара, с внутренней стороны забора.
- ограждения между смежными земельными участками должны быть проектируемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;
- высота ограждения должна быть не более 2,0 м.
- допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и пр.).
- по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы;
- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы, с максимально допустимой высотой ограждений - 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).



Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.

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).

**Предельная минимальная и максимальная площадь земельных участков не применяются:**

- В отношении земельных участков, по которым принято решение органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка и (или) решение об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, при условии, если в границах образуемого земельного участка расположен объект (объекты) капитального строительства, на который (которые) право собственности зарегистрировано до введения в действие настоящих Правил в Едином государственном реестре недвижимости Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- В отношении земельных участков, состоящих на государственном кадастровом учёте, с границами, уточнёнными в соответствии с законодательством Российской Федерации и на которых расположен объект (объекты) капитального строительства, на который (которые) право собственности зарегистрировано до введения в действие настоящих Правил в Едином государственном реестре недвижимости Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**\*\* Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на архивной топографической съемке в масштабе 1:500, УАиГ прошлых лет.**

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).

Согласно Генеральному плану городского округа МО г. Новороссийска, утвержденному Решением городской Думы от 22.11.2011 г. №158 (с изменениями от 24.11.2020 г. № 44) земельный участок расположен: «зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Согласно схеме планируемых границ зон с особыми условиями, земельный участок расположен на территории, подверженной риску возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

Согласно схеме границ территорий, подверженных возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, земельный участок расположен в зоне жесткого контроля I.



**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 случаев, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта регулирующего использования земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			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 размещению объектов капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

**2.5.** Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положениями об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка, расположенного в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

[illegible]



### 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 (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, градостроительного плана) 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) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь градостроительного плана) 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:

*Земельный участок расположен в зоне санитарной охраны Родник №2 Семигорский, Родник №1 Раевский.*

### 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
Зона санитарной охраны Родник №2 Семигорский, Родник №1 Раевский.	1	456824,319	1265595,060
	2	456819,460	1265618,030
	3	456815,310	1265628,720
	4	456805,589	1265629,050
	5	456799,899	1265629,480
	6	456796,350	1265629,730
	7	456791,620	1265599,370
	8	456791,540	1265598,830
	9	456798,110	1265597,890



# **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
Информация отсутствует	-	-

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

*Отсутствует*

# **9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию**

*Информация отсутствует (запрос в МУП «Водоканал города Новороссийска» от 16.12.2022 г. № 08.03-1.3-2569/22).*

# **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
-	-	-