



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.12.2023

г. Невинномысск

№ 1799

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Невинномысска от 03.09.2021 № 1521

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», рассмотрев заключение о результатах публичных слушаний от 10.10.2023, постановляю:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Невинномысска от 03.09.2021 № 1521, (далее - Правила) следующие изменения:

1.1. Дополнить главу 9 статьей 57¹ следующего содержания:

«Статья 57¹. Территории, в отношении которых принято решение о комплексном развитии территории

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территорий, в отношении которых принято решение о комплексном развитии территории, (далее соответственно – территория, КРТ) приведены в таблице 57¹.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются документацией по планировке территории.

3. Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений приведены в таблице 57¹.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений приведены в таблице 57¹.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, приведен в таблице 57¹.4 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территории осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.

7. Расчетные показатели минимального допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах территории определяются документацией по планировке территории.».

1.2. Приложение 1 изложить в редакции согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

1.3. В приложение 4:

1.3.1. В таблице 38.2:

в графе 2 строки 7 слова «Объекты дорожного сервиса» заменить словами «Обеспечение дорожного отдыха»;

в графе 2 строки 8 слова «Заправка транспортных средств» заменить словами «Ремонт автомобилей».

1.3.2. В таблице 38.4:

в графе 2 строки 29 слова «Заправка транспортных средств» заменить словами «Обеспечение дорожного отдыха»;

дополнить строкой 29¹ следующего содержания:

«

1	2	3
29 ¹ .	Ремонт автомобилей	60 %

».

1.3.3. В таблице 41.1:

дополнить строкой 27¹ следующего содержания:

«

1	2	3	4
27 ¹ .	Обеспечение обороны и безопасности	размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение	8.0

		объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	
--	--	--	--

».

дополнить строкой 44¹ следующего содержания:

«

1	2	3	4
44 ¹ .	Стоянка транспортных средств	размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2

».

исключить строку 61.

1.3.4. Строку 2 таблицы 41.3 изложить в следующей редакции:

«

1	2	3
2.	Предельная высота зданий: для вспомогательных строений; для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки)	не более 20 метров не более 4 метров не подлежит установлению

».

1.3.5. Строку 37¹ таблицы 42.1 исключить.

1.3.6. Строку 2 таблицы 42.3 изложить в следующей редакции:

«

1	2	3
2.	Предельная высота зданий: для объектов с условно-разрешенным видом использования; для вспомогательных строений; для иных объектов	не более 20 метров не более 4 метров не подлежит установлению

».

1.3.7. Таблицу 44.1:

дополнить строкой 37¹ следующего содержания:

«

1	2	3	4
37 ¹	Для индивидуального жилищного строительства	размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1

»;

дополнить строками 38¹, 38² следующего содержания:

«

1	2	3	4
38 ¹	Блокированная жилая застройка	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
38 ²	Среднеэтажная жилая застройка	размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5

»;

дополнить строкой 67¹ следующего содержания:

«

1	2	3	4
67 ¹	Нефтехимическая промышленность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5

».

1.3.8. Дополнить таблицей 57¹.1 следующего содержания:

«Территории, в отношении которых принято решение о комплексном развитии территории

Таблица 57.1

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельных участков	Код
1	2	3	4
КРТ 1 (в зоне Ж1)			
1.	Для индивидуального жилищного строительства	размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на	2.1

1	2	3	4
		самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	
2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
3.	Блокированная жилая застройка	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
4.	Среднеэтажная жилая застройка	размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
5.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
6.	Коммунальное обслуживание	размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1

1	2	3	4
7.	Магазины	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
8.	Общественное питание	размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
КРТ 2 (в зоне Ж3)			
1.	Среднеэтажная жилая застройка	размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
2.	Магазины	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
3.	Общественное питание	размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
КРТ 3 (в зоне Ж2)			
1.	Блокированная жилая застройка	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
2.	Среднеэтажная жилая застройка	размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
3.	Коммунальное обслуживание	размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1

1	2	3	4
4.	Магазины	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
5	Общественное питание	размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6

».

1.3.9. Дополнить таблицей 57¹.2 следующего содержания:

«Территории, в отношении которых принято решение о комплексном развитии территории

57¹.2

№ п/п	Вид объекта	Минимальный отступ от границ земельных участков
1	2	3
КРТ 1 (в зоне Ж1)		
1.	до индивидуального жилого дома	1 метр при соблюдении норм инсоляции, освещенности, противопожарной защиты
2.	до малоэтажного многоквартирного жилого дома	3 метра
3.	до дома блокированной застройки	1 метр при соблюдении норм инсоляции, освещенности, противопожарной защиты (0 метров от смежных земельных участков при блокированной застройке)
4.	до среднеэтажного жилого дома	3 метра
5.	до многоэтажного жилого дома	3 метра
6.	до объектов коммунального обслуживания	1 метр
7.	до здания магазина	1 метр
8.	до объектов общественного питания	1 метр
КРТ 2 (в зоне Ж3)		
1.	до среднеэтажного жилого дома	3 метра
2.	до здания магазина	1 метр
3.	до объектов общественного питания	1 метр
КРТ 3 (в зоне Ж2)		
1.	до дома блокированной застройки	1 метр при соблюдении норм инсоляции, освещенности, противопожарной защиты (0 метров от смежных земельных участков при блокированной застройке)
2.	до среднеэтажного жилого дома	3 метра
3.	до объектов коммунального обслуживания	1 метр

1	2	3
4.	до здания магазина	1 метр
5.	до объектов общественного питания	1 метр

».

1.3.10. Дополнить таблицей 57^{1.3} следующего содержания:

«Территории, в отношении которых принято решение о комплексном развитии территории

57^{1.3}

№ п/п	Параметр разрешенного строительства	Значение
1	2	3
КРТ 1 (в зоне Ж1)		
1.	Предельное количество этажей: для объектов индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки; для объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки; для объектов среднеэтажной жилой застройки; для иных объектов	3 этажа 5 этажей 8 этажей не подлежит установлению
2.	Предельная высота зданий: для объектов индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки; для объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки; для объектов среднеэтажной жилой застройки; для объектов многоэтажной жилой застройки; для иных объектов	не более 20 метров не более 35 метров не более 50 метров не более 80 метров не подлежит установлению
КРТ 2 (в зоне Ж3)		
1.	Предельное количество этажей: для объектов среднеэтажной жилой застройки; для иных объектов	8 этажей не подлежит установлению
2.	Предельная высота зданий: для объектов среднеэтажной жилой застройки; для иных объектов	не более 50 метров не подлежит установлению
КРТ 3 (в зоне Ж2)		
1.	Предельное количество этажей: для объектов блокированной жилой застройки; для объектов среднеэтажной жилой застройки; для иных объектов	3 этажа 8 этажей не подлежит установлению
2.	Предельная высота зданий: для объектов блокированной жилой застройки; для объектов среднеэтажной жилой застройки; для объектов коммунального обслуживания для иных объектов	не более 20 метров не более 50 метров не более 12 метров не подлежит установлению

».

1.3.11. Дополнить таблицей 57^{1.4} следующего содержания:
 «Территории, в отношении которых принято решение о комплексном развитии территории

57^{1.4}

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
1	2	3
КРТ 1 (в зоне Ж1)		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	50 %
2.	Блокированная жилая застройка	80 %
3.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	40 %
4.	Среднеэтажная жилая застройка	40 %
5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	40 %
6.	Коммунальное обслуживание	75 %
8.	Магазины	60 %
9.	Общественное питание	60 %
КРТ 2 (в зоне Ж3)		
1.	Среднеэтажная жилая застройка	40 %
2.	Магазины	60 %
3.	Общественное питание	60 %
КРТ 3 (в зоне Ж2)		
1.	Блокированная жилая застройка	80 %
2.	Среднеэтажная жилая застройка	40 %
3.	Коммунальное обслуживание	75 %
4.	Магазины	60 %
5.	Общественное питание	60 %

».

1.4. Дополнить Приложением 5 «Карта границ территорий объектов культурного наследия» согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Невинномысский рабочий», а также разместить в сетевом издании «Редакция газеты «Невинномысский рабочий» и на официальном сайте администрации города Невинномысска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава города Невинномысска
 Ставропольского края

М.А. Миненков