



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА  
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16.04.2025

г. Невинномысск

№ 432

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», 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. В статье 32 Правил:

1.1.1. Пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы):

- 1) для жилых зданий высотой 2 - 3 этажа – не менее 15 метров;
- 2) для жилых зданий высотой 4 этажа – не менее 20 метров;
- 3) между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 метров.»

1.1.2. Пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4. Расстояния от окон жилых помещений (комнат), кухонь и веранд жилых домов до стен жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 метров. Расстояние от границы участка должно быть не менее:

до стены жилого дома – 3 метра;

до хозяйственных построек – 1 метр.

При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома необходимо принимать не менее 12 метров, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 метров.»

1.2. Дополнить статьей 40<sup>1</sup> следующего содержания:

«Статья 40<sup>1</sup>. Ж4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше)

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов средней плотности застройки, с возможностью размещения в пределах территориальной зоны земельных участков и объектов капитального строительства, связанных с обслуживанием жилой застройки.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 40<sup>1</sup>.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:

3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 40<sup>1</sup>.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

3.2. Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра, до вспомогательных строений – 1 метр.

3.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемое в пределах территориальной зоны, приведено в таблице 40<sup>1</sup>.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

3.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведен в таблице 40<sup>1</sup>.4 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

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

5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства в пределах территориальной зоны не устанавливаются.».

1.3. Приложение 1 к Правилам изложить в редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

1.4. В приложении 4:

1.4.1. Строку 2 таблицы 38.3 изложить в следующей редакции:

«

| 1  | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3                                                                                                                   |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. | Предельная высота зданий:<br>для объектов с основным видом разрешенного использования;<br>для среднеэтажной жилой застройки;<br>для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки)<br>для вспомогательных строений<br>для иных объектов с условно разрешенным видом использования | не более 20 метров<br>не более 30 метров<br>не подлежит установлению<br>не более 4 метров<br><br>не более 20 метров |

».

1.4.2. Таблицу 38.4 дополнить строкой 5.1 следующего содержания:

«

| 1   | 2                                                 | 3    |
|-----|---------------------------------------------------|------|
| 5.1 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 40 % |

».

1.4.3. Строку 2 таблицы 39.3 изложить в следующей редакции:

«

| 1  | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3                                                                                                                   |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. | Предельная высота зданий:<br>для объектов с основным видом разрешенного использования;<br>для среднеэтажной жилой застройки;<br>для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки)<br>для вспомогательных строений<br>для иных объектов с условно разрешенным видом использования | не более 20 метров<br>не более 30 метров<br>не подлежит установлению<br>не более 4 метров<br><br>не более 20 метров |

».

1.4.4. Таблицу 39.4 дополнить строкой 4.1 следующего содержания:

«

| 1   | 2                                                 | 3    |
|-----|---------------------------------------------------|------|
| 4.1 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 40 % |

».

1.4.5. Строку 2 таблицы 40.3 изложить в следующей редакции:

«

| 1  | 2                                                                                                                                                                                                                                              | 3                                                                                                |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. | Предельная высота зданий:<br>для объектов с основным видом разрешенного использования;<br>для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки)<br>для вспомогательных строений<br>для иных объектов с условно разрешенным видом использования | не более 30 метров<br>не подлежит<br>установлению<br>не более 4 метров<br><br>не более 20 метров |

».

1.4.6. Дополнить таблицей 40<sup>1</sup>.1 следующего содержания:

«

Таблица 40<sup>1</sup>.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     |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |
| 1.                                                          | 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   |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков   |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |
| 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.                                                          | 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,                                                                                                                                                                                                                                                     | 2.5   |

| 1   | 2                                                                                     | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|     |                                                                                       | пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |
| 4.  | 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   |
| 5.  | Предоставление коммунальных услуг                                                     | размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 |
| 6.  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3.1.2 |
| 7.  | Магазины                                                                              | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4.4   |
| 8.  | Банковская и страховая деятельность                                                   | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4.5   |
| 9.  | Общественное питание                                                                  | размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4.6   |
| 10. | Площадки для занятий спортом                                                          | размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5.1.3 |
| 11. | Обеспечение внутреннего правопорядка                                                  | размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий                                                                                                                                                | 8.3   |
| 12. | Историко-культурная                                                                   | сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 9.3   |

| 1                                                                  | 2                  | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|                                                                    | деятельность       | (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |   |
| Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |
| 13.                                                                | Не устанавливаются |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |   |

».

1.4.7. Дополнить таблицей 40<sup>1.2</sup> следующего содержания:

«

Таблица 40<sup>1.2</sup>

| № п/п                                                     | Виды разрешенного использования земельных участков | Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м                                            |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                         | 2                                                  | 3                                                                                                                          |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков |                                                    |                                                                                                                            |
| 1.                                                        | Банковская и страховая деятельность                | минимальный размер земельного участка – 100 кв. метров;<br>максимальный размер земельного участка не подлежит установлению |
| 2.                                                        | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий        | минимальный размер земельного участка – 100 кв. метров;<br>максимальный размер земельного участка не подлежит установлению |

».

1.4.8. Дополнить таблицей 40<sup>1.3</sup> следующего содержания:

«

Таблица 40<sup>1.3</sup>

| № п/п | Параметр разрешенного строительства                                                                                                                                               | Значение                                                                                   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 2                                                                                                                                                                                 | 3                                                                                          |
| 1.    | Предельное количество этажей:<br>для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)<br>для объектов среднеэтажной жилой застройки;<br>для иных объектов                        | не подлежит установлению<br>8 этажей<br>4 этажа                                            |
| 2.    | Предельная высота зданий:<br>для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки);<br>для среднеэтажной жилой застройки;<br>для малоэтажной жилой застройки<br>для иных объектов | не подлежит установлению<br>не более 30 метров<br>не более 20 метров<br>не более 20 метров |

».

1.4.9. Дополнить таблицей 40<sup>1.4</sup> следующего содержания:

«

Таблица 40<sup>1.4</sup>

| № 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                                                                                                                                                                                               |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 |
| 1.                                                          | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)                                     | 40 %                                                                                                                                                                                            |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков   |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 |
| 2.                                                          | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка                                           | 40 %                                                                                                                                                                                            |
| 3.                                                          | Среднеэтажная жилая застройка                                                         | 40 %                                                                                                                                                                                            |
| 4.                                                          | Коммунальное обслуживание                                                             | 60 %                                                                                                                                                                                            |
| 5.                                                          | Предоставление коммунальных услуг                                                     | 60 %                                                                                                                                                                                            |
| 6.                                                          | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 60 %                                                                                                                                                                                            |
| 7.                                                          | Магазины                                                                              | 60 %                                                                                                                                                                                            |
| 8.                                                          | Банковская и страховая деятельность                                                   | 60 %                                                                                                                                                                                            |
| 9.                                                          | Общественное питание                                                                  | 60 %                                                                                                                                                                                            |
| 10.                                                         | Площадки для занятий спортом                                                          | 20 %                                                                                                                                                                                            |
| 11.                                                         | Обеспечение внутреннего правопорядка                                                  | 60 %                                                                                                                                                                                            |
| 12.                                                         | Историко-культурная деятельность                                                      | 60 %                                                                                                                                                                                            |

».

1.4.10. Строку 2 таблицы 41.3 изложить в следующей редакции:

«

|    |                                                                                                                                                                               |                                                                                           |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 2                                                                                                                                                                             | 3                                                                                         |
| 2. | Предельная высота зданий:<br>для среднеэтажной жилой застройки;<br>для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки)<br>для вспомогательных строений<br>для иных объектов | не более 30 метров<br>не подлежит установлению<br>не более 4 метров<br>не более 20 метров |

».

1.4.11. Строку 2 таблицы 42.3 изложить в следующей редакции:

«

|    |                                                           |                                                |
|----|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1  | 2                                                         | 3                                              |
| 2. | Предельная высота зданий:<br>для вспомогательных строений | не подлежит установлению<br>не более 20 метров |

».

1.4.12. Дополнить таблицей 44.3<sup>1</sup> следующего содержания:

«

Таблица 44.3<sup>1</sup>

| № п/п | Параметр разрешенного строительства                                                                                                                                                                                                            | Значение                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 2                                                                                                                                                                                                                                              | 3                                                                                         |
| 1.    | Предельное количество этажей:<br>для индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки<br>для малоэтажной многоквартирной жилой застройки<br>для среднеэтажной жилой застройки<br>для иных объектов                       | 3 этажа<br>до 4 этажей, включая мансардный)<br>до 8 этажей<br>не подлежит установлению    |
| 2.    | Предельная высота зданий:<br>для индивидуального жилищного строительства, блокированной жилой застройки, малоэтажной многоквартирной жилой застройки<br>для среднеэтажной жилой застройки<br>для вспомогательных строений<br>для иных объектов | не более 20 метров<br>не более 30 метров<br>не более 4 метров<br>не подлежит установлению |

».

1.4.13. Таблицу 48.3 изложить в следующей редакции:

«

| № п/п | Параметр разрешенного строительства                                                                                              | Значение                                                            |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1     | 2                                                                                                                                | 3                                                                   |
| 1.    | Предельное количество этажей<br>для малоэтажной многоквартирной жилой застройки<br>для иных объектов                             | до 4 этажей, включая мансардный)<br>не подлежит установлению        |
| 2.    | Предельная высота зданий<br>для малоэтажной многоквартирной жилой застройки<br>для вспомогательных строений<br>для иных объектов | не более 20 метров<br>не более 4 метров<br>не подлежит установлению |

».

2. Обнародовать настоящее постановление путем его размещения 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