

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОД ГОРЯЧИЙ КЛЮЧ
Управление архитектуры и градостроительства

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

16 марта 2021 года № 69

город Горячий Ключ

Подготовлено по запросу начальника управления по вопросам курорта и туризма, инвестиций и малого бизнеса администрации муниципального образования город Горячий Ключ Т.А. Лодочниковой от 23.12.2020 г. № 03-02-381/20.

Местонахождение земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Горячий Ключ, город Горячий Ключ, переулок Промышленный, 7;

площадь земельного участка – 9071 кв.м;

категория земель – земли населенных пунктов;

кадастровый номер земельного участка – 23:41:1016001:1793;

номер кадастрового квартала – 23:41: 1016001;

территориальная и функциональная зона:

в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Горячий Ключ, утвержденным решением Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 6 сентября 2013 года № 243, испрашиваемый земельный участок расположен в зоне проектируемых объектов производственного, коммунального, складского назначения и объектов инженерного обеспечения;

согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования город Горячий Ключ, утвержденными решением Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 6 февраля 2015 года №373, земельный участок находится в зоне предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м (П – 4).

Градостроительный регламент земельного участка и объектов капитального строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки:

П – 4. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м.
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Площадки производственных предприятий IV класса вредности и ниже различного профиля: Производственная деятельность – 6.0 Недропользование – 6.1 Тяжелая промышленность – 6.2 Автомобилестроительная промышленность – 6.2.1 Легкая промышленность – 6.3 Фармацевтическая промышленность – 6.3.1 Пищевая промышленность – 6.4 Нефтехимическая промышленность – 6.5 Строительная промышленность – 6.6 Энергетика – 6.7 Связь – 6.8 Склады – 6.9 Складские площадки – 6.9.1 Обеспечение космической деятельности – 6.10 Целлюлозно-бумажная промышленность – 6.11 Научно-производственная деятельность – 6.12	минимальная/максимальная площадь земельных участков 500-250000 кв. м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м, высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией; минимальный отступ от границ участка - 1 м; минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м
Группы предприятий (промышленный узел) IV класса вредности и ниже различного профиля: Производственная деятельность – 6.0 Недропользование – 6.1 Тяжелая промышленность – 6.2 Автомобилестроительная промышленность – 6.2.1 Легкая промышленность – 6.3 Фармацевтическая промышленность – 6.3.1 Пищевая промышленность – 6.4 Нефтехимическая промышленность – 6.5 Строительная промышленность – 6.6 Энергетика – 6.7 Связь – 6.8 Склады – 6.9 Складские площадки – 6.9.1 Обеспечение космической деятельности – 6.10 Целлюлозно-бумажная промышленность – 6.11	минимальная/максимальная площадь земельных участков 250000-2000000 кв. м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м, высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией; минимальный отступ от границ участка - 1 м; минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м

Научно-производственная деятельность – 6.12	
Коммунальное обслуживание – 3.1: Предоставление коммунальных услуг – 3.1.1 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг – 3.1.2. Связь – 6.8	минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м; максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом); минимальный отступ от границ участка - 1 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м, высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%
Служебные гаражи – 4.9	вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест; минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование; минимальный отступ от границ участка - 1 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%
Железнодорожный транспорт – 7.1 Железнодорожные пути – 7.1.1 Обслуживание железнодорожных перевозок – 7.1.2 Автомобильный транспорт – 7.2 Размещение автомобильных дорог – 7.2.1 Обслуживание перевозок пассажиров – 7.2.2 Стоянки транспорта общего пользования – 7.2.3	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000-25000 кв. м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 15 м, высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией; минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 м; минимальный отступ от границ участка – 1 м. Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки.
Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0 Улично-дорожная сеть – 12.0.1 Благоустройство территории – 12.0.2	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/100000 кв. м;

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Объекты обслуживания закрытой сети: Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – 3.4.1 (а именно медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих), фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих)) Общественное питание – 4.6 (а именно комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек), столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек))	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м; минимальный отступ от границ участка - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% Площадь медицинского пункта следует принимать: 12 м ² - при списочной численности от 50 до 150 работающих; 18 м ² - при списочной численности от 151 до 300 работающих.	
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях – 3.9.1	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 4000/40000 кв. м; минимальный отступ от границ участка - 5 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 15 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %	
Магазины - 4.4	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м; минимальный отступ от границ участка - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажей (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%	
Объекты дорожного сервиса – 4.9.1	Ремонт автомобилей – 4.9.1.4 (количество постов не более 10) Автомобильные мойки – 4.9.1.3 (мойки автомобилей от 2 до 5 постов).	минимальная/максимальная площадь земельных участков 25/10000 кв. м; минимальный отступ от границ участка - 1 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Расстояние до жилых и общественных зданий от моек автомобилей до двух постов - 50 м; Расстояние до жилых и общественных зданий (кроме моек автомобилей до двух постов) - 100 м.
	Заправка транспортных средств – 4.9.1.1 (АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазо-	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование; минимальный отступ от границ участка - 1 м;

	<p>заправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей)</p>	<p>максимальная высота зданий, стросний, сооружений от уровня земли - 5 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.</p>
	<p>Заправка транспортных средств – 4.9.1.1 (АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом)</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/3500 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование; минимальный отступ от границ участка - 1 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.</p>
<p>Ритуальная деятельность – 12.1</p>		<p>минимальный/максимальный размер земельного участка – 10/400000 кв.м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%; минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; максимальная высота зданий, стросний, сооружений – 30 м</p>

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>объекты пожарной охраны, разрешение на строительство которых не требуется; зеленые насаждения; размещение и эксплуатация линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное</p>	<p>Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.</p>
<p>резервные участки на территории предприятия</p>	<p>Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.</p>
<p>площадки для мусоросборников</p>	<p>Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.</p>

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.
 Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.
 Расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м.

Примечание (общее):

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.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

- а) в составе рекреационных зон;
- б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:
 - в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 - в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;
 - в водоохраных и прибрежных зонах рек, морей;
 - в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;
 - в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отходами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон. Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

Зоны с особыми условиями использования территории: в границах утвержденных зон санитарной охраны артезианских III пояса, частично в границах водоохранной зоны, частично в границах ориентировочной санитарно-защитной зоны от производственных, сельскохозяйственных предприятий и объектов специального назначения в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

Вывод: использование земельного участка с кадастровым номером 23:41:1016001:1793 с видом разрешенного использования «Склады – 6.9» не противоречит требованиям документов территориального планирования и градостроительного зонирования при условии использования земельного участка в соответствии с ограничениями, установленными для земельных участков, расположенных в вышеуказанной зоне.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Заместитель начальника
управления архитектуры и
градостроительства города Горячий Ключ

Главный специалист управления архитектуры и
градостроительства города Горячий Ключ

Н.А. Батаршинова

Т.В. Чанда