

Утверждаю

Начальник отдела капитального строительства, архитектуры и градостроительства - главный архитектор администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края
Г.Н. Неделько



Градостроительное заключение

06 декабря 2021г.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 26:02:104268:31 установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, Ипатовский район, г. Ипатово, ул., Ленинградская, 4, площадью 4900,0 кв.м. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешённое использование: Под производственную базу.

Согласно статьи 39.21. Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края (далее - Правила), утверждённые Решением Думы Ипатовского городского округа Ставропольского края от 26 ноября 2019 года №112 с изменениями, утверждёнными решением Думы Ипатовского городского округа Ставропольского края от 27 октября 2020 г., №129, от 24 августа 2021г. № 108, от 28 сентября 2021г. № 129 земельный участок расположен в территориальной зоне:

ПД. Зона производственной деятельности.

Основные виды разрешённого использования земельных участков зоны ПД

КОД КЛА ССИ ФИК АТО РА	НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
1.1 5	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
6.0	Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом
6.3	Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности

6.4	Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий
6.5	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
6.6	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов); бытового и строительного газового и сантехнического оборудования; лифтов и подъемников; столярной продукции; сборных домов или их частей и тому подобной продукции
6.7	Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для

		эксплуатации названных трубопроводов
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств

Условно-разрешённые виды разрешённого использования земельных участков зоны ПД

КОД КЛАССИФИКАТОРА	НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.9.2	Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)
3.9.3	Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
3.10.2	Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;

		размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
2.7. 1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
6.7	Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1

Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков зоны

ПД

КОД КЛАСС	НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
--------------	-----------------------------------	---

ИФКА ТОРА	ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства		Примечания
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	не подлежит установлению	Часть территорий, входящих в состав вышеперечисленных территориальных зон, может находиться в пределах зон с особыми условиями использования территорий в соответствии: с картой зон с особыми условиями использования территорий; со списком памятников истории, культуры и археологии, расположенных на территории Ипатовского городского округа. Для данных территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Ставропольского края установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	1 м	
Предельная высота зданий	12 м	
Предельное количество надземных этажей	4	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	80%	

Иные предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов

комплектующих сельскохозяйственной техники: жатка для зерновых культур, шнек распределительный, шнек выгрузочный, мотовило жатки т.д.

Планируемое здание относится к объектам не производственного назначения, в плане имеет прямоугольную форму с максимальными наружными размерами – 13,1м х44,9м, площадь застройки здания– 588,2 м².

Конструктивная схема здания – каркасная. Пространственная жёсткость здания обеспечивается совместной работой металлических колонн, ферм покрытия, связей и прогонов.

Конструктивные элементы здания:

фундаменты – бетонные монолитные, глубина заложения – 1,0-1,2 м;

стены наружные – плиты железобетонные, бетонные блоки;

покрытие – металлические прогоны по металлическим фермам;

кровля – металлопрофиль;

полы – бетонные;

ворота – металлические;

наружная и внутренняя отделка – покраска;

Степень огнестойкости здания – Ша, конструктивная пожарная опасность – С0,

класс функциональной пожарной опасности – Ф5.2, категория здания по

взрывопожарной и пожарной опасности - Д.

Планируемый объект – нежилое здание по своему функциональному назначению не окажет существенного влияния на среду обитания человека и не включён в санитарный классификатор (Сан ПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с изм. и дополнениями №3, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.09.2010г. № 122). В плане воздействия на окружающую среду здание является экологически безопасным.

Согласно Заключения расположение проектируемого объекта не нарушит требований Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям» и не нарушит требования Сан ПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 по инсоляции соседних зданий, а также согласно, согласия Андриющенко М.Н., от 02.12.2021г. правообладателя соседнего земельного участка с кадастровым номером 26:02:104268:13 по адресу: г. Ипатово, ул. Ленинградская, 2 не нарушит его права.

Запрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешённого строительства: на 0,43-0,65м от границы с земельным участком общего пользования из земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена (проезжая часть), не окажет негативного влияния на благоустройство земельного участка и его функциональное использование.

Запрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений согласно статьи 40 «Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190ФЗ (ред. От 02.07.2021г.) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства о предоставлении такого разрешения, подлежат рассмотрению на общественных обсуждениях.

Главный специалист отдела
капитального строительства архитектуры
и градостроительства администрации
Ипатовского городского округа
Ставропольского края



Босых А.А.