

Оповещение о начале общественных обсуждений

В соответствии с постановлением администрации города Лермонтова от 03 декабря 2024 г. № 1009 «О проведении общественных обсуждений по проекту предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:32:030405:1111, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Лермонтов, город Лермонтов, улица Матвиенко, земельный участок 10/2»

(наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях)
проводятся общественные обсуждения с «09» декабря 2024 г. по «15» декабря 2024 г.

Перечень информационных материалов к проекту:

Проектное обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:32:030405:1111, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Лермонтов, город Лермонтов, улица Матвиенко, земельный участок 10/2, в части уменьшения отступа от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 26:32:030405:1111 до строения с 3,0 м до 0 м.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему размещены на официальном портале органов местного самоуправления города Лермонтова в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://lermontov.gosuslugi.ru/>.

Ознакомиться с экспозицией (экспозициями) проекта можно с «09» декабря 2024 г. по «15» декабря 2024 г.
(дата открытия экспозиции (экспозиций)) (дата закрытия экспозиции (экспозиций))

в здании администрации города Лермонтова по адресу: улица Решетника, дом № 1, около кабинета № 30 в будние дни с 14 час. 00 мин. по 17 час. 00 мин.

(информация о месте размещения экспозиции (экспозиций))

Участники общественных обсуждений имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся проекта, посредством официального портала органов местного самоуправления города Лермонтова в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://lermontov.gosuslugi.ru/>, в письменной форме в адрес организатора с «09» декабря 2024 г. по «15» декабря 2024 г. в будние дни с 14 час. 00 мин. по 17 час. 00 мин. в здании администрации города Лермонтова, расположенном по адресу: улица Решетника, дом № 1; а также посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях.

Участники общественных обсуждений предоставляют организатору копии документов, подтверждающие сведения, представленные данными участниками в соответствии с частями 12 и 13 статьи 5.1 Градостроительного кодекса РФ.

Комиссия по вопросам землепользования



ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ЛЕРМОНТОВА

_____ город Лермонтов
Ставропольского края

№ _____

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:32:030405:1111, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Лермонтов, город Лермонтов, улица Матвиенко, земельный участок 10/2

Рассмотрев протокол общественных обсуждений от _____, заключение о результатах общественных обсуждений от _____, в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа города Лермонтова Ставропольского края, утвержденными постановлением администрации города Лермонтова от 21 декабря 2021 г. № 814, решением Совета города Лермонтова от 27 июля 2021 года № 40 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования города Лермонтова Ставропольского края», администрация города Лермонтова

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

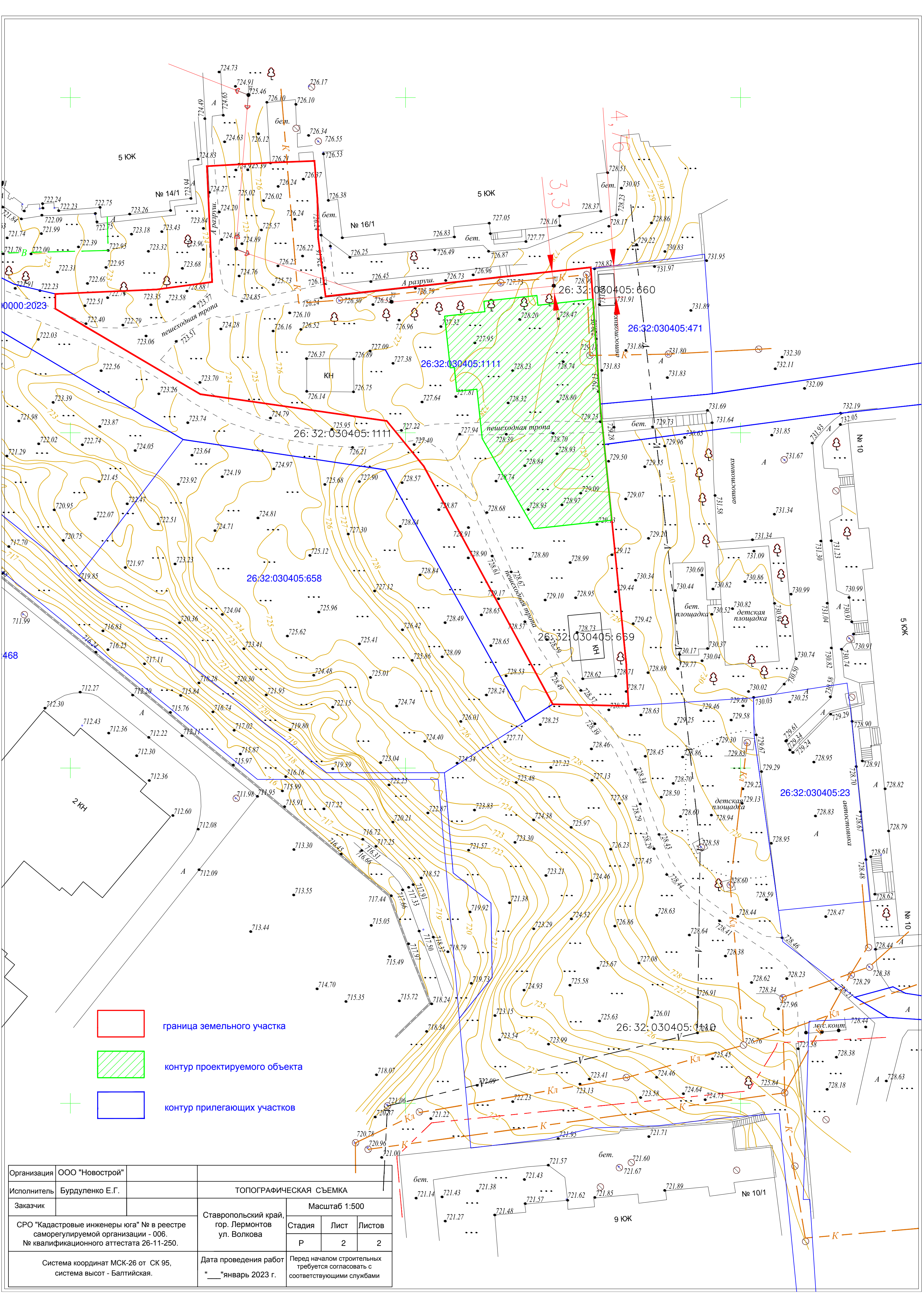
1. Предоставить Гулаю Анатолию Владимировичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 26:32:030405:1111, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Лермонтов, город Лермонтов, улица Матвиенко, земельный участок 10/2, в части уменьшения отступа от восточной границы земельного участка с кадастровым номером 26:32:030405:1111 до строения с 3,0 м до 0 м.

2. Гр. Гулаю А.В. обеспечить опубликование настоящего постановления в еженедельной региональной общественно-политической газете города Лермонтова «Лермонтовские известия».

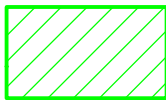
3. Отделу кадров, муниципальной службы и организационных вопросов администрации города Лермонтова (Подоплелова) разместить настоящее постановление на официальном портале органов местного самоуправления города Лермонтова.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на исполняющего обязанности заместителя главы администрации города Лермонтова Руденко Е.В.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.



граница земельного участка



контур проектируемого объекта



контур прилегающих участков

Организация	ООО "Новострой"					
Исполнитель	Бурдуленко Е.Г.		ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ СЪЕМКА			
Заказчик			Ставропольский край, гор. Лермонтов ул. Волкова	Масштаб 1:500		
СРО "Кадастровые инженеры юга" № в реестре саморегулируемой организации - 006. № квалификационного аттестата 26-11-250.		Стадия		Лист	Листов	
		Р		2	2	
Система координат МСК-26 от СК 95, система высот - Балтийская.		Дата проведения работ "___"январь 2023 г.		Перед началом строительных требуется согласовать с соответствующими службами		

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

*На отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального
строительства на земельном участке с кадастровым номером
26:32:030405:1111*



*Адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ Лермонтов, город
Лермонтов, ул. Матвиенко 10/2*

2024 г

КРИВЕНЦОВ

Василий Валентинович

Генеральный директор

8 938 306-20-20



СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ
357340, г. Лермонтов, ул. Волкова, 24;
357202, г. Минеральные Воды,
ул. Школьная, 11

Дата регистрации: 13.02.2008 г
ИНН 2629010423; КПП 262901001
ОГРН 1082647000182
р/с 40702810260080001458;
кор/сч. 30101810907020000615;
Бик 040702615 Ставропольское отделение
№ 5230 ПАО Сбербанк г. Ставрополь

ФСС рег.номер страхователя: 2619201633
ПФР рег.номер: 036-029-100 173
ОКПО: 85265846; ОКВЭД: 71.11
основной (деятельность в области
архитектуры, инженерных изысканий
и предоставление технических
консультаций в этих областях)

1. Современное использование территории проектирования

Участок под застройку расположен в Предкавказской степной и лесостепной провинции в предгорной полосе, Пятигорье на высоких участках Ставропольской возвышенности, в предгорьях Большого Кавказа, в эколого-курортном регионе Кавказские Минеральные Воды. Участок представляет собой сложной конфигурации в плане схему с значительным перепадом высот. Согласно записям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 26:32:030405:1111 расположен по адресу Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Лермонтов, город Лермонтов, ул. Матвиенко, земельный участок 10/2. Площадь участка в границах отвода - 2546,0 м². Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование - Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5),

Участок расположен в зоне «Ж-3» Зона смешанной жилой застройки».

Кадастровый номер земельного участка 26:32:030405:1111.

В ходе разработки проекта будет естественный рельеф местности будет сохранен в той части участка, где это возможно, и будут созданы оптимальные уклоны по автомобильным дорогам и для удобного отведения поверхностных вод. Абсолютные отметки на участке варьируют в направлении с востока на запад в пределах 729,05-723,06 м; в направлении с севера на юг в пределах 729,05-729,10 м. Большая часть площадки покрыта травянистой и кустарниковой растительностью.

В настоящее время на участке строительства располагаются два объекта строительства (торговый павильон и обувная мастерская), которые проходят процедуру о сносе объекта.

Участок, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома, расположен в восточной части города Лермонтова у подножного склона горы «Бештау».

С северной стороны участка расположены два пятиэтажных, многоквартирных жилых дома; с восточной стороны участок граничит с участком без объектов капитального строительства, на границе которого возведены «П образно в

плане» подпорные стены высотой более 2,0 м; с южной стороны участок оканчивается началом крутого склона, с южной стороны участок оканчивается началом крутого склона с естественным террасированием.

2. Обоснование планируемого размещения объекта капитального строительства.

На территории земельного участка отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый реестр объектов культурного наследия и размещен вне планировочных ограничений (санитарно-защитных зон, водоохранных и иных зон).

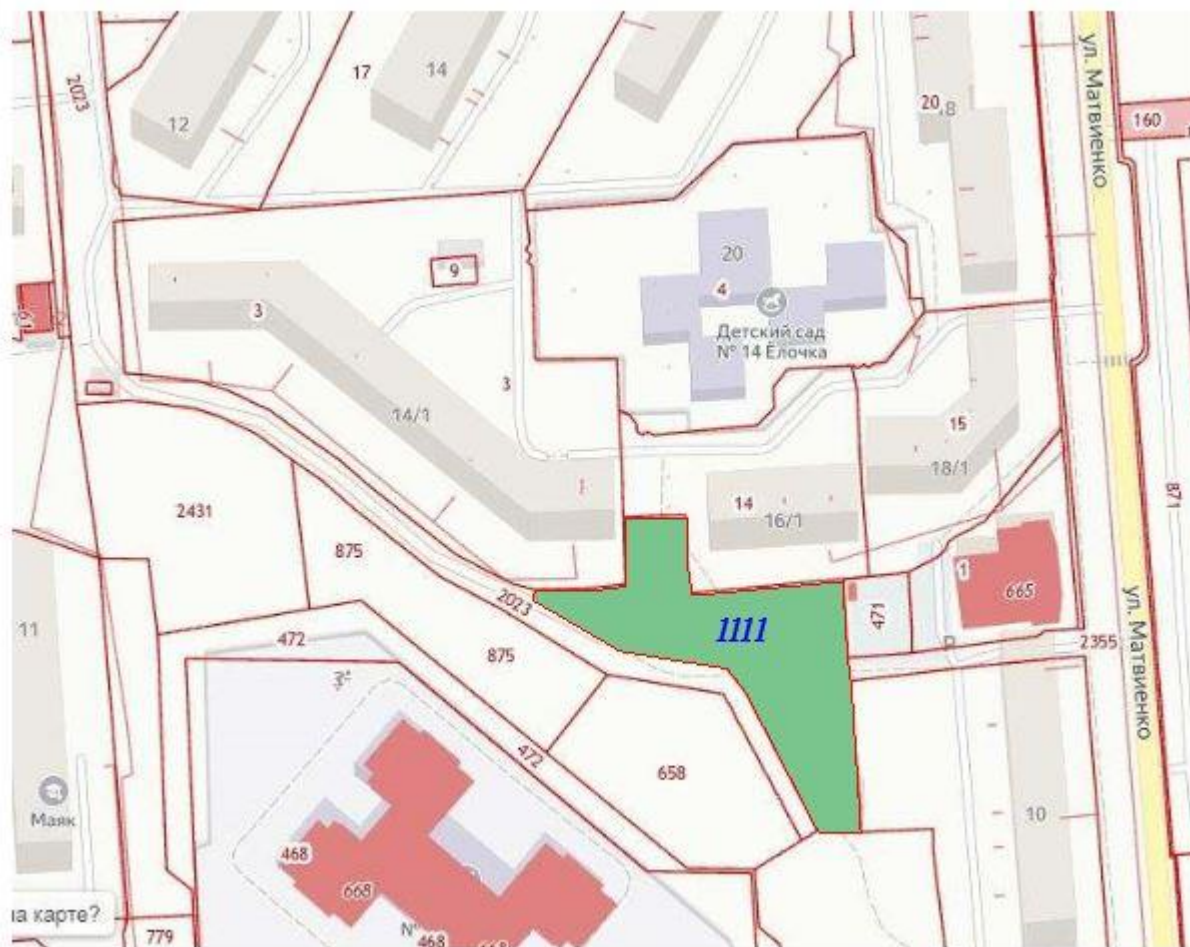
Участок расположен в зоне «Ж-3» Зона смешанной жилой застройки.

Разрешенное использование земельного участка - Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)

Ситуационный план земельного участка



Месторасположения земельного участка



2. Основные решения генерального плана и благоустройства

Участок строительства не относится к особо охраняемым природным территориям Ставропольского края, но находится на территории, где земли, водные

объекты, леса и парки в пределах территории имеют ограниченный режим пользования, обусловленный требованиями режима округа санитарной (горно-санитарной) охраны курорта.

Рассматриваемая площадка расположена в г. Лермонтов,

Ставропольского края. Лермонтов - город краевого подчинения,
административный центр муниципального образования «Городской округ Лермонтов».

Основные природно-климатические характеристики района строительства.

- ветровой район – V (ветровая нагрузка – 0.48 кПа (48 кгс/м²);
- снеговой район-II (полное нормативное значение снеговой нагрузки на горизонтальную поверхность – 1.2 кПа (120кгс/м²);
- нормативная глубина сезонного промерзания грунта – 0.8м;
- сейсмичность площадки 8 баллов;
- расчетная температура наружного воздуха- 20°C;
- средняя температура периода со средней суточной температурой воздуха 8°C_{ср.}=0,9°C;
- продолжительность отопительного периода – 163 суток;
- преобладающими являются ветра западного направления;

Грунтовые воды были вскрыты на глубине 3,5 м.

Установившийся уровень грунтовых вод – 1,6 м.

Площадка по I-A-1 относится к постоянно подтопленной.

В геоморфологическом отношении площадка располагается на выположенном склоне горы Бештау.

В основу проектных решений по вертикальной планировке будут заложены следующие принципы:

- обеспечение водоотвода по площадке;
- создание оптимальных уклонов по проездам, тротуарам, площадкам.

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических и эстетических условий на проектируемой территории будет предусмотрено соответствующее благоустройство.

В проекте приняты следующие решения по благоустройству территории:

- покрытие проездов и площадок из двухслойного асфальтобетона;
- покрытие тротуаров из песчано-бетонной плитки;
- озеленение свободной от застройки и покрытий территории устройством газонов, цветников, посадкой декоративных пород деревьев и кустарников;

- освещение территории.

4. Противопожарные мероприятия

Проектирование будет выполнено в соответствии с действующими нормами: Федеральным законом от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». С соблюдением требований по доступу к зданию со всех длинных сторон. Устройство разворотной площадке для пожарной техники размером 15х15 м. Устройство проезда вдоль длинного фасада на нормируемом расстоянии от него.

5. Генеральный план

Доступ пожарной техники и автомобильного транспорта жителей к проектируемому объекту возможен с использованием проезжей части по ул. Матвиенко и проезда Волкова, это обусловлено расположением земельного участка в сформировавшейся городской застройке имеющей сложный террасированный рельеф. Участок располагается на террасе ниже ул. Матвиенко более чем на 2,5 м. Для обеспечения подъезда к зданию, проектом предусмотрено устройство арки необходимой высоты в объеме самого здания. С западной стороны участок имеет рельеф с большим перепадом высот и резким падением. Организация въезда на участок с западной стороны будет осуществлена с помощью подъездной дороги.

При проектировании генерального плана объекта выдержаны санитарные и противопожарные нормы. Покрытие подъездной дороги - двухслойное асфальтобетонное.

6. Сравнение показателей застройки «Объекта» и предельно разрешенных параметров

№ п/п	Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели в соответствии с регламентами ПЗЗ	Показатели застройки Планируемого к размещению объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:	Минимальная площадь земельного участка 1500 м.кв., максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению	2546,0 м.кв.	Соответствует
2.	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений.	Предельное количество этажей – 10, Этажность – 8.	Предельное количество надземных этажей 8 ед.	Соответствует
3.	Предельная высота основных зданий, строений, сооружений от уровня земли до верха кровли:	Предельная высота зданий - для основных строений - не более 40 м	27,24 м	Соответствует
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60	21,0	Соответствует
5.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	При наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м; для подземной части объекта капитального строительства – не нормируется	Min: 0 м по красной линии с восточной стороны, С западной, южной и северной границы земельного участка не менее 3,0 м.	Показатель частично превышен, требуется проводить процедуру отклонения в соответствии с ст.40, пункт, 1.1. и 4 Град. Кодекса РФ

		Процент озеленения не менее – 20 %	Процент озеленения – 21 %	Соответствует
--	--	------------------------------------	---------------------------	---------------

Технико-экономические показатели

Площадь участка – 2546,0 м.кв

Площадь застройки -555,98 м.кв.

Этажность – 8 ед

Количество этажей -8 ед.

Количество жилых этажей – 7 ед.

Процент застройки – 21 %

Процент озеленения – 21 %

Предельная высота здания – 27,24 м

Согласно ч. 1 статьи 40 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 14.07.2022) правообладателю земельного участка рекомендуется обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Процедура получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства определена положениями статьи 40 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 14.07.2022)

Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Отдельные параметры здания, принятые проектом (в части минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений имеют признаки несоответствия положениям постановления об утверждении Правил землепользования и застройки

муниципального образования городского округа города Лермонтова
Ставропольского края» от 21 декабря 2021 г. № 814.

«Правилами землепользования» установлены минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м

Принятые в проекте минимальные отступы от границ земельного участка с КН 26:32:030405:1111 – 0 м по восточной границе земельного участка (не соответствует действующему ГПЗУ).

Данные параметры, принятые в проекте определены исходя из сложной (неправильной формы) конфигурации земельного участка, которая обуславливает возможность расположения проектируемого здания только в одной его части, а так же обуславливает конфигурацию здания в плане повторяя конфигурацию самого участка. Повторение планом здания конфигурации земельного участка продиктовано необходимостью соблюдения требований пожарной безопасности в части организации проезда вдоль длинного фасада здания, а также единственно возможным решением по размещению такого в границах участка.

Отступ от восточной границы земельного участка – 0м (см. лист «Схему планировочной организации ЗУ» Приложение 2).

Основным, но не единственным подъездом к территории участка проектирования является существующий проезд с восточной стороны границы между трехэтажным зданием торгового центра и существующим многоквартирным жилым домом.

Въезд на участок будет организован с восточной стороны, для проезда автомобилей на участок, в объеме здания проектом решено устройство арки необходимой высоты. Пешеходная дорожка, ведущая на внутридомовую территорию проектируемого объекта, также организована с восточной стороны вдоль проектируемого заезда.

**Обоснование принятых архитектурных, объемно-планировочных и
конструктивных решений.**

Для обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в части минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения местдопустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требований технических регламентов и норм градостроительного проектирования.

Площадка, предназначенная для размещения здания «Многоквартирного жилого дома», имеет ряд характеристик, неблагоприятных для застройки, а именно:

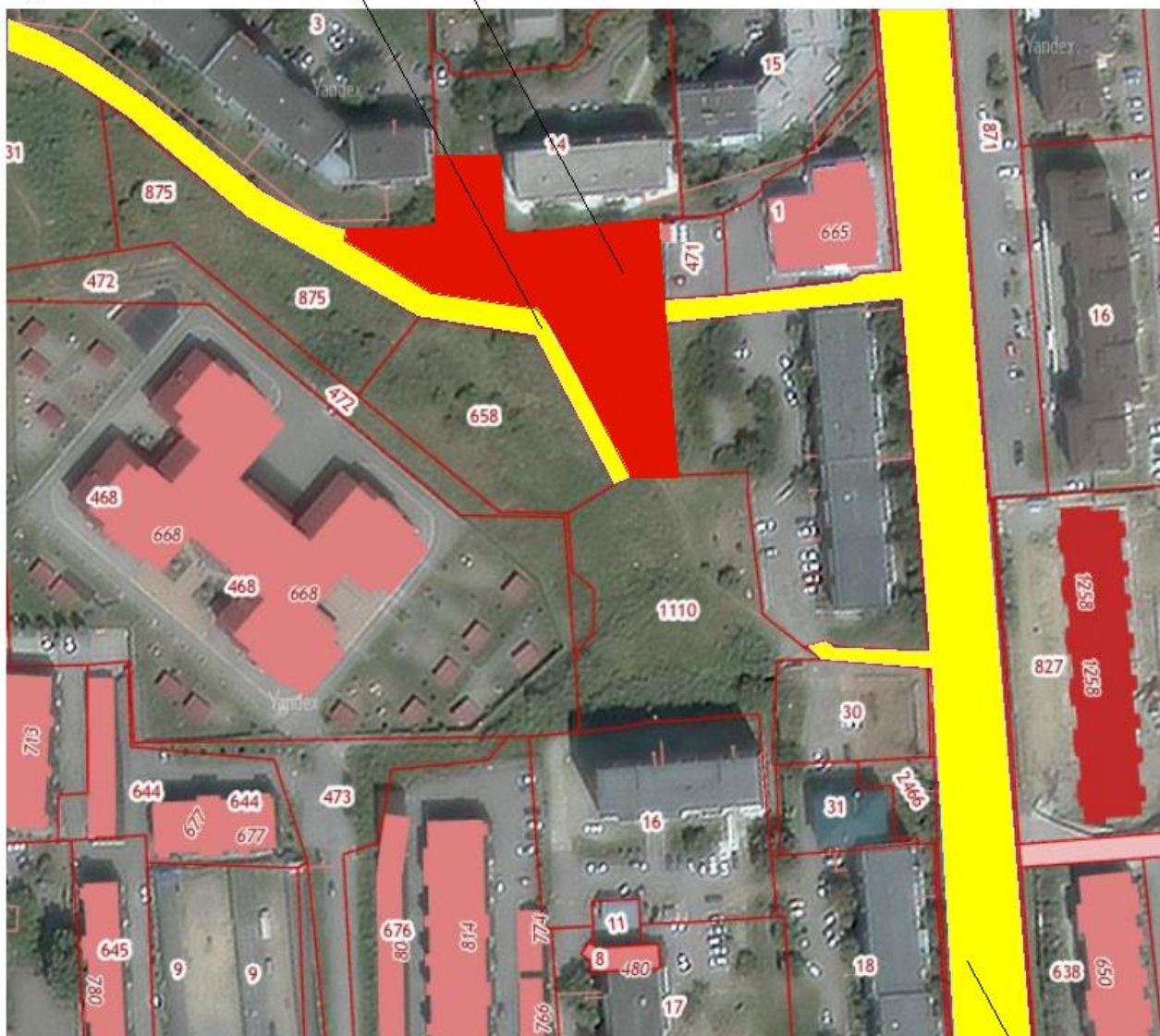
1..Конфигурация земельного участка и его сложный рельеф обуславливают единственно возможное место для расположения проектируемого дома, на котором необходимо и возможно соблюсти, санитарно-гигиенические и эпидемиологические нормы (в части обеспечения инсоляции проектируемого и существующих на северной границе участка многоквартирных жилых домов).

2.Строительные конструкции и сама конструктивная схема проектируемого здания в полной мере отвечает современным требованиям строительства в сейсмоопасном районе.

3.Улица Матвиенко для рассматриваемого участка застройки является основным транспортным подъездом, имеет в месте пересечения с проездом незначительный продольный уклон. Так же предусматривается организация второго въезда на земельный участок с западной стороны по проезду Волкова. Подъездные пути к проектируемому объекту расположены на территориях общего пользования с КН 26:32:00000:2355; 26:32:000000:2023 (схема приведена);

*Земельный участок 26:32:000000:2023
территория общего пользования*

Земельный участок 26:32:030405:1111



*Земельный участок 26:32:000000:2355
территория общего пользования*

4. С западной стороны земельный участок граничит со строящимся в настоящее время прогулочным (пешеходным) сквером. С этой стороны границы так же будет предусмотрен подъездной путь для автомобилей.

Расположенные в настоящее время на участке одноэтажные объекты капитального строительства в ходе проектирования подлежат демонтажу.

5. Согласно отчету о инженерно-геологических изысканиях для проектирования многоквартирного жилого дома потребуется устройство свайного типа фундамента,

что потребует обеспечения въезда на участок соответствующей строительной техники.

Для соблюдения требований по организации проездов вдоль фасада проектируемого жилого дома и соблюдения нормативного расстояния от фасада до проезжей части необходимо расположить проектируемый объект максимально близко к существующей на восточной границе подпорной стене. Конструктивным решением предусмотрено сохранение необходимого отступа от существующей подпорной стены и стен первого этажа проектируемого здания для возможности организации производства работ по устройствам фундаментов и исключения влияния на конструкции подпорной стены. В узкой части отступ от стены проектируемого здания до существующей подпорной стены составляет 1,1 м, а в широкой части 2,4 м.

Приближение проектируемого здания с нулевым отступом к восточной границы участка 26:32:030405:1111 возникает в уровне второго этажа, что в высотных относительных отметках находится на высоте не менее 4,9 м от планировочной отметки земли.

6. В виду отсутствия физической возможности в организации в пределах участка застройки второго проезда вдоль второго длинного фасада проектные решения среди прочего будут содержать в себе оперативный план пожаротушения здания «Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями», в котором будет предусмотрен комплекс мероприятий, обеспечивающих выполнение требований действующих нормативных документов в части проектирования зданий и безопасной эксплуатации объектов капитального строительства с учетом указанных выше неблагоприятных для застройки характеристик площадки. В частности, размещение здания с отклонением от минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений определено необходимостью обеспечения участка подъезда для организации работ пожарных подразделений в случае возникновения пожара.

Обоснование отсутствия экономической эффективности в использовании земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Строительство проектируемого жилого этажностью 8 этажей, позволит оптимально использовать логистический потенциал отведенного земельного участка и его сопряжение с прилегающими территориями соответственно.

Данное решение позволит рационально и логистически доступно расположить здание на отведенном под застройку участке, исключить образование «мертвых» зон, в которых появятся не эксплуатируемые, труднодоступные и не привлекательные для нахождения участки благоустроенной территории.

Принятые решения позволяют использовать земельный участок путем строительства многоквартирного жилого дома с большей эффективностью, а приведенные решения позволяют рационально использовать все части территории с соблюдением безопасности жизни и здоровья граждан. Расположение проектируемого жилого дома выполнено с учетом зонирования с уже существующими жилыми домами и для соблюдения требований инсоляции жилых помещений, санитарно-гигиенических и эпидемиологических норм, а также удобством подъездов к зданию и соблюдению обеспечения требуемого количества м/м (машина-мест) для МГН, так и м/м (машина-мест) для временного хранения автотранспорта, благоустроенную территорию с площадками для игр детей и отдыха взрослого населения.

Лермонтов самый молодой город Кавказских Минеральных Вод.

Расположен город на живописных западных склонах горы Бештау, что даёт защиту от ветров, и создаёт свой микроклимат, приближающий Лермонтов к количеству солнечных дней города — курорта Кисловодска. А близость к подножьям гор Шелудивая и Острая, создаёт уникальный ландшафт, и неповторимый вид.

Нужно отметить хорошее озеленение города, в котором насчитывается более 1300 видов насаждений, большая часть которых относиться к реликтовым, и лекарственным

растениям, и это только в окрестностях города, не считая лесов, где произрастают такие исполины, как дуб, ясень и клён которые окружают Лермонтов.

С каждым новым годом город стремительно развивается и растёт. Местонахождение города является очень удобным, по отношению к другим городам КМВ, так как Лермонтов находится в центральной части региона. Близкое расположения к федеральной трассе «Кавказ» обеспечивает высокую транспортную доступность, тем самым создавая благоприятные условия для производства.

Типизация зданий, образующих застройку, не исключает создания индивидуальных по своему эстетическому облику городских и сельских архитектурных ансамблей. Застройка городов и сельских населенных мест типовыми зданиями имеет уходящие в глубь веков архитектурные традиции, и раньше рядовые дома в городах и деревнях в основном повторяли облик друг друга.

Отличие современных городских кварталов от исторически сложившихся застроек, заключается не в самом приеме повторения эффективных решений, а в том, что в наше время — это повторение обуславливается индустриальным производством домов.

Анализируя развитие нового строительства, можно предполагать, что в связи с возрастающими требованиями к архитектурным обликам городов, проектирование снова станет индивидуальным.

Таким образом, восстановится гармония между архитектурой как искусством и современным индустриальным способом производства зданий.

ВЫВОД

На основании всего вышеперечисленного приходим к выводу о возможности и целесообразности предоставления разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:32:030405:1111 расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Лермонтов, город Лермонтов, ул. Матвиенко, 10/2, «0 м по красной линии с восточной границы земельного участка.

Таким образом, все нормативные требования будут соблюдены, имея на земельном участке с кадастровым номером 26:32:030405:1111 разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

По итогу прохождения процедуры публичных слушаний земельный участок с кадастровым номером 26:32:030405:1111, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Лермонтов, город Лермонтов, ул. Матвиенко, 10/2, будет иметь разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка территориальной зоны «Ж-3» Зона смешанной жилой застройки с разрешенным видом использования - Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5).

ВЫПИСКА

из Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа города Лермонтова Ставропольского края, утвержденных постановлением администрации города Лермонтова от 21 декабря 2021 г. № 814

Утверждены
постановлением
администрации
города Лермонтова
от 21 декабря 2021 года № 814
(с изменениями внесенными
постановлениями администрации
города Лермонтова
от 04 июля 2022 № 526,
от 25 июля 2022 № 574,
от 26 сентября 2022 г. № 717,
от 09 января 2023 г. №1.)

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОДА ЛЕРМОНТОВА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ГОРОДА ЛЕРМОНТОВА

Глава 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ГОРОДА ЛЕРМОНТОВА

Статья 32. Градостроительные регламенты территории города Лермонтова

Для территориальных зон города Лермонтова установлены следующие градостроительные регламенты:

Ж-3 ЗОНА СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона смешанной жилой застройки Ж-3 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства в жилых кварталах с многоквартирными домами.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны смешанной жилой застройки приведены в таблице 3 настоящих Правил.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка)	Характеристика вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
			Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные предельные параметры
Основные виды разрешенного использования территориальной зоны «Ж-3 Зона смешанной жилой застройки»							
1.	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение	количество этажей – 10, этажность – 8 высота 40 м	минимальная площадь земельного участка 1500 кв. м, максимальная	60	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных

		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		площадь земельного участка не подлежит установлению			линий: расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м, для подземной части объекта капитального строительства – не нормируется. Процент озеленения не менее 20 %.
2.	Коммунальное обслуживание (3.1)	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	количество этажей – 5, высота 20 м	минимальная площадь земельного участка 200,0 кв. м максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению	не подлежит установлению	3 м	-
3.	Предоставление	размещение зданий и	не подлежит	минимальная	не подлежит	3 м	при наличии

	коммунальных услуг (3.1.1)	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)	установлению	площадь земельного участка 200,0 кв.м максимальная площадь не подлежит установлению	установлению		утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м
4.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	количество этажей – 7, высота 30 м	не подлежат установлению	не подлежит установлению	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального

							строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м
5.	Оказание социальной помощи населению (3.2.2)	размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	количество этажей – 7, высота 30 м	не подлежат установлению	60	3 м	-
6.	Оказание услуг	размещение зданий,	количество	не подлежат	60	3 м	при наличии

	связи (3.2.3)	предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	этажей – 7, высота 30 м	установлению			утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м
7.	Бытовое обслуживание (3.3)	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	количество этажей – 7, высота 30 м	минимальная площадь земельного участка 200,0 кв.м максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению	60	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м
8.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам	количество этажей – 7, высота 30 м	не подлежат установлению	не подлежит установлению	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке

		амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)					территории красных линий расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м
9.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений,	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м

		предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)					
10.	Парки культуры и отдыха (3.6.2)	размещение парков культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	-
11.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	3 м	-
12.	Деловое управление (4.1)	размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и	количество этажей – 7, высота 30 м	минимальная площадь земельного участка 200,0 кв.м максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению	60	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м

[illegible]

15.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	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	количество этажей – 6, этажность – 4, высота 20 м	минимальная площадь земельного участка 1500 кв. м, максимальная площадь не подлежит установлению	60	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий: расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м, для подземной части объекта капитального строительства – не нормируется Процент озеленения - не менее 20 %.
16.	Блокированная жилая застройка (2.3)	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;	количество этажей – 5, этажность – 3 высота 20 м	минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м для одного блока, максимальная площадь земельного	60	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального строительства до

		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		участка – не подлежит установлению			красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м Расстояние от индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений до красной линии 1 м
17.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	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	количество этажей – 15, высота 70 м	минимальная площадь земельного участка 1500 кв. м, максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению	60	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий: расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м, для подземной части объекта капитального строительства – не нормируется. Процент озеленения

		отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома					не менее 20 %
18.	Хранение автотранспорта (2.7.1)	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 видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	количество этажей 8, высота 40 м	не подлежит установлению	не подлежит установлению	3 м	-
19.	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний,	количество этажей – 7, высота 30 м	не подлежат установлению	не подлежит установлению	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального

		концертных залов, планетариев					строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переуллка, тупика 3 м
20.	Государственно е управление (3.8.1)	размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	количество этажей – 7, высота 30 м	не подлежат установлению	60	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переуллка, тупика 3 м
21.	Рынки (4.3)	размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой	количество этажей – 6, высота 20 м	не подлежат установлению	не подлежит установлению	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц,

		площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка					проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м
22.	Магазины (4.4)	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	количество этажей – 5, высота 25 м	минимальная площадь земельных участков 200 кв. м, максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению	60	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м
23.	Общественное питание (4.6)	размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	количество этажей – 4, высота 20 м	минимальная площадь земельных участков 200 кв. м, максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению	60	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара,

							шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м
24.	Стоянка транспортных средств (4.9.2)	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	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	-
25.	Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м
26.	Площадки для занятий спортом (5.1.3)	размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	-

		воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)					
27.	Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)	размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	-
28.	Связь (6.8)	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	не подлежит установлению	минимальная площадь земельных участков 200 кв. м, максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению	не подлежит установлению	3 м	при наличии утвержденных документацией по планировке территории красных линий расстояние от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц, проспекта, бульвара, шоссе 5 м; проезда, переулка, тупика 3 м

		3.1.1, 3.2.3					
29.	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	
30.	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	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	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	-

		использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств					
31.	Благоустройство территории (12.0.2)	размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	-
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними территориальной зоны «Ж-3 Зона смешанной жилой застройки»							
32.	Размещение	Размещение для	количество	не подлежат	не подлежит	1 м	-

	гаражей для собственных нужд (2.7.2)	собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	этажей – 2, высота 6 м	установлению	установлению		
33.	Служебные гаражи (4.9)	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	количество этажей - 2, высота 6 м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	1 м	-

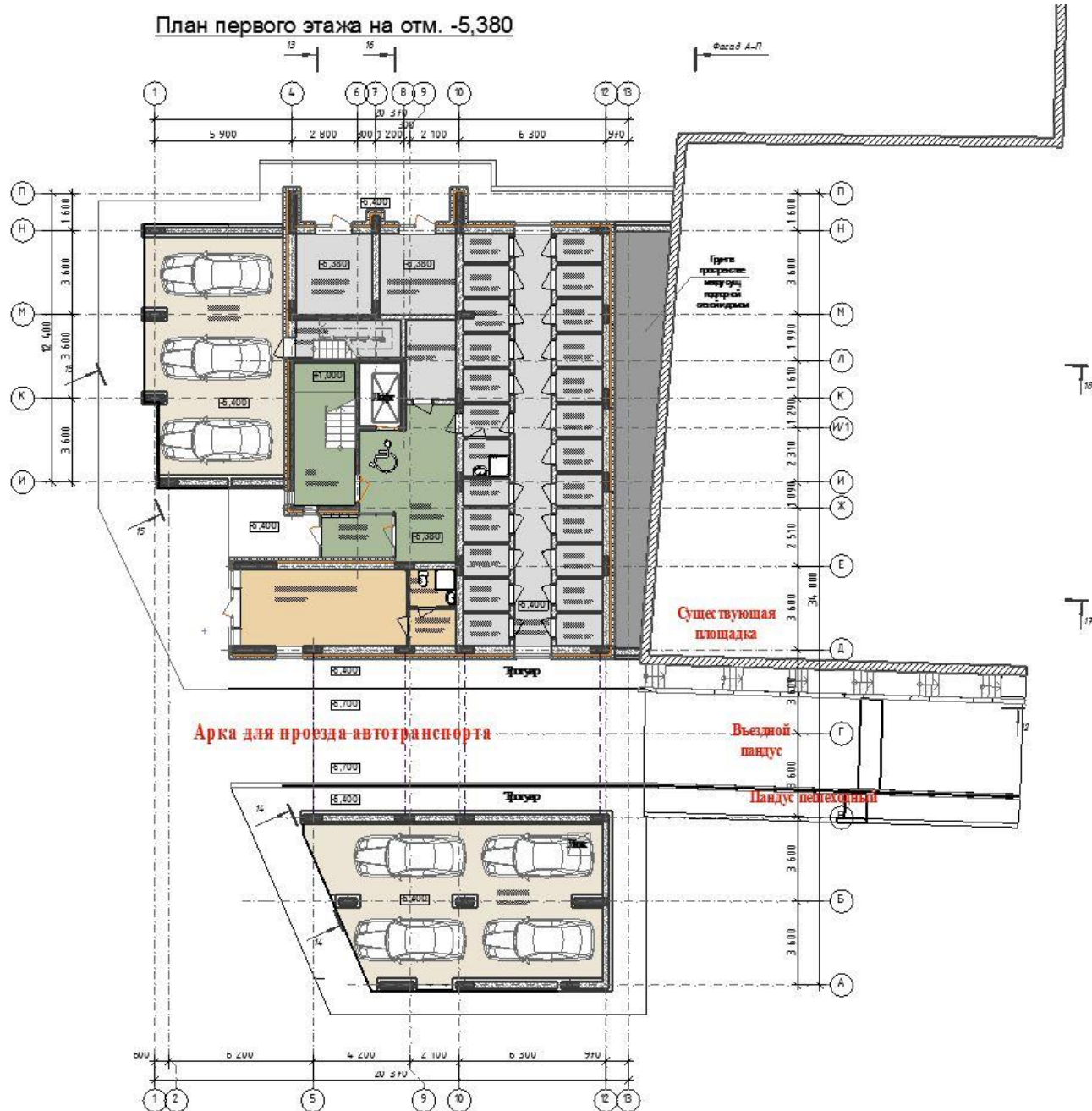


Схема генерального плана



Северо-восточный фасад



Восточный фасад



Северо-западный фасад



***Северный фасад
(ориентированный на проспект Лермонтова)***



Разрез 1-1



Разрез 2-2

