



РАСПОРЯЖЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ЕЛЕЦ

Липецкой области Российской Федерации

22.07.2022

№ 1147

О комплексном развитии
незастроенной территории микрорайона
«Черная слобода» городского округа
город Елец Липецкой области (I этап)

В соответствии со статьями 66, 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением администрации Липецкой области от 22.07.2021 №278 «О реализации некоторых положений статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации на территории Липецкой области», Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Правилами землепользования и застройки города Ельца Липецкой области, утвержденными решением Совета депутатов города Ельца от 27.04.2010 № 455 (с изменениями), руководствуясь Уставом городского округа город Елец,

1. Осуществить комплексное развитие незастроенной территории микрорайона «Черная слобода» городского округа город Елец Липецкой области (I этап), ограниченной ул. Сергея Пятницких, ул. Бориса Сидельникова, ул. Сергея Богатикова, ул. Владимирская.
2. Местоположение, площадь, границы территории, перечень земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, а также перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, определить согласно приложению №1 к настоящему распоряжению.
3. Осуществить реализацию комплексного развития незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, в течение не более 7 лет с момента заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.
4. Реализацию комплексного развития незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, осуществить путем проведения торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории. Самостоятельная реализация настоящего

распоряжения муниципальным образованием городской округ город Елец, равно как его реализация юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации не осуществляется.

5. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при комплексном развитии незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего распоряжения, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства согласно приложению №2 к настоящему распоряжению.

6. Директору МКУ «Административная хозяйственная служба органов местного самоуправления города Ельца» (Устинову В.И.) обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте администрации городского округа город Елец в информационно-коммуникационной сети «Интернет» по адресу www.elets-adm.ru.

7. Настоящее распоряжение опубликовать в Елецкой городской общественно-политической газете «Красное знамя».

8. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

И.о.Главы городского округа
город Елец

Н.М. Родионов

КОПИЯ
ВЕРНА



П.А.Сальков
3-04-19

Приложение №1
к распоряжению администрации
городского округа город Елец

от 22.07.2022 №114-р

Местоположение: Липецкая область, городской округ город Елец, мкр. «Черная Слобода». Территория ограничена ул. Сергея Пятницких, ул. Бориса Сидельникова, ул. Сергея Богатикова, ул. Владимирская.

Площадь: 30854 кв.м.

Графическое описание местоположения границ незастроенной территории микрорайона "Черная слобода" городского округа город Елец Липецкой области:



Перечень земельных участков, расположенных в границах территории

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м
1	48:19:6230301:36	Липецкая обл, г Елец, в пределах ул. Бориса Сидельникова, пер. Сиреневый, ул. Владимирская	30854

Координаты незастроенной территории микрорайона "Черная слобода" городского округа город Елец Липецкой области (I этап)

№	X	Y
1	422601.61	1251994.85
2	422601.49	1251990.13
3	422619.74	1251978.11
4	422636.8	1251962.68
5	422657.25	1251938.43
6	422667.28	1251918.16
7	422680.45	1251871.38
8	422681.96	1251850.18
9	422682.09	1251848.18
10	422686.09	1251848.46
11	422685.94	1251850.46
12	422684.41	1251872.08
13	422671.02	1251919.6
14	422660.63	1251940.63
15	422639.68	1251965.46
16	422622.2	1251981.29
1	422601.61	1251994.85

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости, расположенного на земельном участке	Адрес объект недвижимого имущества	Площадь объекта недвижимого имущества, кв.м.	Сведения о сносе/реконструкции объектов капитального строительства
1	ОКС отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Приложение №2
к распоряжению администрации
городского округа город Елец

от 22.07.2022 №114-р

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
			Предел ьная этажнос ь зданий, строени й, сооруже ний, этаж	Предел ьные размеры земельных участков (мин.- макс.)	Максим альный процент застрой ки, %	Минима льные отступы от границ земельн ых участков	Иные показ атели
Зона индивидуального жилищного строительства – Ж1							
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства							
1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3 этажа	п.2 примечания	60	3м, в сложивше йся застройке -1м	п. 1 примечаний
2	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4 этажа	макс. 1,0 га мин. 300 кв.м	Не подлежит установлению	1м	
3	2.3	Блокированная жилая застройка	3 этажа	макс. 1000 кв.м мин. 300 кв.м	60	3м, в сложивше йся застройке -1м	
4	3.1	Коммунальное обслуживание	15 метров	4 кв.м	90	0м	
5	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	4 этажа	мин. 0,4 га	60	3м	
6	3.7	Религиозное использование	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	80	3м	
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства							
1	4.4	Магазины	4 этажа	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	1м	п.3 примечаний

Примечания:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- При проведении строительства строгое соблюдение красных линий, определяющих границы улиц.

- Линия застройки должна быть четко выражена, при этом ширина земельных участков («палисадников») от фасада зданий должна быть одинаковой.

- Строительство жилого дома, объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, должны соответствовать требованиям, установленным в разрешении на строительство и утвержденному градостроительному плану.

- До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- от кустарников – 1 м.

- Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

- От красной линии улиц расстояние до жилого дома не менее 5 м.; от красной линии проездов – не менее 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – не менее 5 м.

- В сложившейся застройке при реконструкции объектов недвижимости существующая линия застройки должна быть сохранена. Отступление от линии застройки в исторической части города не допускается.

- Размещение вспомогательных зданий и сооружений в пределах выделенных земельных участках не должно выходить за линию застройки.

- В существующих кварталах застройки в условиях реконструкции, допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм, оформленные в установленном порядке.

- Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, должны соответствовать утвержденному градостроительному плану.

Постройки для скота и птицы допускается пристраивать к усадебным домам при их изоляции от жилых комнат не менее чем тремя подсобными

помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

- Постройки для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 15 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 100 м. Площадь застройки сблокированных построек для скота не должна превышать 800 кв.м.

- Вспомогательные строения, за исключением гаражей располагать со стороны улиц не допускается.

- Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с комитетом архитектуры и градостроительства администрации города.

- Максимальную высоту ограждений земельных участков индивидуальных жилых домов принимать до 1,8 м.

- В садово-огородной части между домовладениями строительство глухих заборов не рекомендуется.

- ограждение участков внутри домовладений между совладельцами допускается из штакетника высотой до 1,8 м.

- Ограждения, ворота, калитки должны соответствовать общему облику сложившейся застройки.

- Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей застройкой.

- Нормативные размеры земельных участков для объектов образования местного значения:

- дошкольное образовательное учреждение при вместимости до 100 мест - 40 м² на 1 место; свыше 100 мест - 35 м² на 1 место ,

- общеобразовательные учреждения при вместимости 40-400 мест - 50 м² на 1 место; 400-500 мест - 60 м² на 1 место, от 500-600 - 50 м² на 1 место, от 600-800 - 40 м² на 1 место.

- Минимальное расстояние от земельных участков дошкольного, начального и среднего общего образования до красной линии магистральных улиц - 25 м.

- Доля нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.

Радиус обслуживания:

- дошкольными организациями - 300 м

- общеобразовательными организациями - 500 м.

- помещениями для физкультурно-оздоровительных занятий - 500 м.

- физкультурно-спортивными центрами жилых районов - 1500 м.

- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения - 500 м.

- В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

- При проектировании территории жилой застройки должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, защите территории от шума, вибрации, загрязнений атмосферного воздуха электрических, ионизирующих и электромагнитных излучений, радиационного, химического, микробиологического, паразитологического загрязнений в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов.

- Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02-84;

- Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;

- Санитарная очистка территории;

- Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.

- Использование палисадников разрешается только под посадку декоративных растений и цветов, для эстетического оформления улицы.

- Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 25 метров.

- На территории санитарно-защитных зон запрещается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры для вновь выделяемых земельных участков:

- Максимальный – 1000 кв.м,

- Минимальный - 300 кв. м.

Для земельных участков, занимаемых существующими жилыми домами, построенными до 6 марта 1990 г. – по фактически сложившимся границам с учетом градостроительных норм

3. В существующих кварталах застройки допускается модернизация и реконструкция застройки, сохранившей свою материальную ценность с соблюдением противопожарных требований и санитарных норм, и в соответствии с градостроительным планом земельного участка

- Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей застройкой.

- В сложившейся застройке при реконструкции объектов недвижимости существующая линия застройки должна быть сохранена. Отступление от линии застройки в исторической части города не допускается.

- Размещение вспомогательных зданий и сооружений в пределах выделенных земельных участках не должно выходить за линию застройки.

- В существующих кварталах застройки в условиях реконструкции, допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм, оформленные в установленном порядке.

- Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, должны соответствовать утвержденному градостроительному плану.

4. Регламенты устанавливают виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения видов использования объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности на основании действующих нормативных правовых актов Российской Федерации, Липецкой области, органов местного самоуправления города и требований СНиПов, СанПиНов и т. д.

5. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.