

РОССИЯ

Ставропольский край



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
**« Г Р А Ж Д А Н П Р О Е К Т »**

г. МИН - ВОДЫ

Расчет

предельного минимального размера земельного участка, при котором он может быть использован по данному разрешенному использованию без перевода в земли иной категории с обоснованием отклонений от предельно-минимальных параметров строительства индивидуального жилого дома

**Хозпостройка**

**Ставропольский край, Минераловодский район,  
г. Минеральные Воды, ул. Чкалова 19.**

г. Минеральные Воды  
2020г.



## Расчет

предельного минимального размера земельного участка, при котором он может быть использован по данному разрешенному использованию без перевода в земли иной категории с обоснованием отклонений от предельно-минимальных параметров строительства индивидуального жилого дома.

**Местоположение:** Ставропольский край, Минераловодский район, г. Минеральные Воды,  
ул. Чкалова 19

**Площадь земельного участка:** 958.0 м<sup>2</sup>

**Кадастровый номер :** 26:24:040448:3

**Категория земель:** Земли населенных пунктов.

**Разрешенное использование:** Для индивидуальной жилой застройки

**Заказчик:** Шевцов Я.И.

**Согласно карты градостроительного зонирования территории**

**Минераловодского городского округа вид разрешенного использования земельного участка с КН26:24:040448:3 - Зона Ж-1-1. Малоэтажная жилая застройка городского типа.**

Зона малоэтажной жилой застройки городского типа выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и блокированных жилых домов, этажностью не выше 3 этажей с набором услуг местного значения.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

| Основные виды разрешенного использования |   |   |
|--|---|---|
| 2,1                                      | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений                |
| 2.2                                      | Для ведения личного подсобного хозяйства    | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных        |
| 2,3                                      | Блокированная жилая застройка               | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха |
|--|--|--|

Расчет произведен согласно правилам землепользования и застройки Муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края, Земельного кодекса ст. 33, Градостроительного кодекса статья 38, статья 40, СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820), СП 18.13330.2011. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*, СП 30-102-99 «Планировка и застройка малоэтажного жилого строительства, Правилам землепользования и застройки муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края.

**1.) Предельные параметры разрешенного использования земельного участка с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края регламент зоны Ж-1.**

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |                             |  |
|---|-----------------------------|--|
| Название  | Параметр                    |  |
| Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков  |                             |  |
| Для индивидуального жилищного строительства   | от 250 кв. м. до 3000 кв. м |  |
| Для ведения личного подсобного хозяйства  | от 1000 кв. м до 3600 кв.м  |  |
| Блокированная жилая застройка   | от 100 кв. м. до 600 кв. м  |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной  | 40 %                        |  |



|  |         |   |
|--|---------|---|
| площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка   |         |   |
| Максимальный процент застройки для блокированной жилой застройки   | 60 %    |   |
| 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     | Допускается строительство хозяйственных построек и жилых домов на границе с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка |
| до жилых домов   | 3 м     |   |
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений  | 3 этажа |   |

**По кадастровому плану площадь земельного участка КН 26:24:040448:3 составляет 958.0 м<sup>2</sup>, что соответствует предельно-минимальной площади для данного индивидуального жилого дома.**

**2.) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений.**

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края регламент зоны Ж-1-1, 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, до жилых домов - 3 м.

На данном земельном участке предполагается строительство хозпостройки с отступом с южной стороны земельного участка, от соседнего домовладения по адресу: г. Минеральные Воды, ул. Чкалова, дом 21 - 0,0 м (по меже).



**Основания для отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:**

1. Строительство хозпостройки проводится с целью улучшения жилищных условий.
2. Допускается строительство хозяйственных построек и жилых домов на границе с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка. Согласование от владельца домовладения по адресу: г. Минеральные Воды, ул. Чкалова, дом 21, приложено заказчиком.
3. Возможно отклонение от минимальных отступов от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство с сокращением их до 0 м с южной стороны от границ земельного участка из за стесненных жилищных условий.

**3) Предельное количество этажей.**

Этажность основных строений до 3 этажей, с условием соблюдения норм инсоляции, противопожарных, санитарных норм и иных норм;

максимальная высота подсобных, вспомогательных зданий от уровня земли до верха плоской кровли – не более 3,5 метра, до конька скатной кровли – не более 6 метров;

**4) Предельно допустимые параметры застройки участков для малоэтажной жилой застройки согласно регламенту Правил землепользования и застройки муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края для Зоны Ж-1-1 Малоэтажная индивидуальная жилая застройка.**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 40%.

Площадь земельного участка КН 26:24:040448:3 - 958.0 м<sup>2</sup>

Площадь застройки существующего жилого дома = 290 м<sup>2</sup>

площадь хозпостройки - 80. 0м<sup>2</sup>

Площадь застройки строений на участке = 290+80=370 м<sup>2</sup>

Процент фактической застройки  $370 / 958.0 \times 100 = 38\%$  что не превышает максимальный процент застройки в границах земельного участка согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края.

Средняя жилищная обеспеченность индивидуальных, усадебных, коттеджных, блокированных жилых домов, находящихся в частной собственности, не нормируется.

**Выводы:**

1. Отклонение от правил землепользования и застройки муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края для земельного участка КН 26:24:040448:3 в части отступления от границы земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство, с сокращением их до 0.0 м с южной стороны возможно. Уменьшение отступа от южной границы земельного участка КН 26:24:040448:3 не нарушает интересы смежных землепользователей по использованию своих земельных участков. Согласование от владельца домовладения по адресу: г. Минеральные Воды, ул. Чкалова, дом 21, приложено заказчиком.
2. Процент застройки с учетом строительства хозпостройки не превышает максимальный процент застройки в границах земельного участка согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края.

Главный инженер проекта



Савватеева Т.И.

Инженер



Черкашина М.В.