

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

**Жилой дом**

Ставропольский край, Минераловодский район,  
х. Красный Пахарь, ул. Коллективная участок 95.

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, х. Красный Пахарь, ул. Коллективная, участок 95

**Площадь земельного участка:** 659 м<sup>2</sup>

**Кадастровый номер :** 26:24:040731:48

**Категория земель:** земли населенных пунктов.

**Разрешенное использование:** Для индивидуальной жилой застройки

**Заказчик:** Дьяченко Г.И.

Расчет произведен согласно Земельного кодекса ст. 33, Градостроительного кодекса статья 38, 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.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края земельный участок расположен в территориальной зоне: Зона Ж-1 (Статья 37).

**Основное назначение:** Зона Ж-1. Малоэтажная индивидуальная жилая застройка.

Зона малоэтажной жилой застройки усадебного 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



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 600 кв. м до 3000 кв.м.	
Блокированная жилая застройка	от 100 кв. м. до 600 кв. м	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	40 %	
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	
до других построек (бани, гаражи и др.)	1 м	
от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке	6 м	
от построек для скота и птиц на расстоянии от окон жилых помещений соседнего дома	15 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	



По кадастровому плану площадь земельного участка 26:24:040731:48 составляет 659 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. Земельный участок с северной и с западной сторон граничит с землями города. Согласно сведениям топографической съемки выполненной ООО «Архитектурно-планировочное бюро №1» г. Мин-Воды, земельный участок КН 26:24:040731:48 расположен на пересечении ул. Коллективная и ул. Просторная. С севера со стороны ул. Просторная отступ от жилого дома до границы земельного участка 1.5 м. Улица Просторная от земельного участка на расстоянии около 10 м.

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

Главный фасад жилого дома выходит на запад, на ул. Коллективная. Расстояние от границы земельного участка до жилого дома — 8 метров. Въезд на территорию домовладения со стороны ул. Коллективная.

Уменьшение отступа от границ земельного участка КН 26:24:040731:48, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство с северной стороны до 1.5 м возможно.

- 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 городского типа согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края



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

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

#### Выводы:

1. Площадь земельного участка КН 26:24:040731:48 составляет 659 м<sup>2</sup>, что соответствует предельно-минимальной площади для данного индивидуального жилого дома.
2. Отклонение от правил землепользования и застройки муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края для земельного участка КН 26:24:040731:48 в части отступления от предельных параметров разрешенного строительства\*. Отступ от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство, с сокращением их до 1.50 м с северной стороны здания (ул. Просторная) возможно.
3. Уменьшение отступа от границы земельного участка КН 26:24:040731:48, с северной стороны здания не нарушает интересы смежных землепользователей по использованию своих земельных участков и требований технического регламента по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Главный инженер проекта

Инженер



*Савватеева Т.И.*

Савватеева Т.И.

Черкашина М.В.

\* Градостроительный кодекс. Глава 4. Градостроительное зонирование

Статья 40. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.