

Российская Федерация

ООО «АПБ№1»



Расчет

**предельных (минимальных) размеров земельного участка, при которых он
может быть использован для размещения объектов капитального
строительства.**

Объект общественного питания, магазин

Кад. номер: 26:24:040539:234

**Адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский
городской округ, город Минеральные Воды, проспект 22 Партсъезда, 93**

Г. Минеральные Воды.

2020г

Российская Федерация

ООО «АПБ№1»



Расчет

**предельных (минимальных) размеров земельного участка, при которых он
может быть использован для размещения объектов капитального
строительства.**

Объект общественного питания, магазин

Кад. номер: 26:24:040539:234

**Адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский
городской округ, город Минеральные Воды, проспект 22 Партсъезда, 93**

Генеральный директор

А.Г. Шевченко

ГАП

О.Ю. Позднякова

Г. Минеральные Воды.

2020г

Общие данные

Кад. номер: 26:24:040539:234

Адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский городской округ, город Минеральные Воды, проспект 22 Партсъезда, 93

Категория земель: Земли населённых пунктов

Уточненная площадь: 1 048 кв. м

Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки

по документу: Индивидуальное жилищное строительство

Заказчик: Мустафаев Р.И.

Земельный участок расположен в территориальной зоне:

Статья 38. Ж-1.1. Малоэтажная жилая застройка городского типа

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

| Условно-разрешенные виды разрешенного использования | | |
|---|---|--|
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок 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 |
| 2.7 | Обслуживание застройки жилой | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9*, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны |
| 4.4 | Объект общественного питания | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |

| | | |
|-----|----------------------|---|
| | ы | |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей |

**Расчет
предельных (минимальных) размеров земельного участка, при которых он
может быть использован для размещения объектов капитального
строительства.**

Расчет произведен согласно ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края, Земельного кодекса ст. 33, Градостроительного кодекса статья 38, СНиП 2.07.01-89*, СП 42.13330.2016." 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)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: согласно ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | |
|---|-----------------------------|------------|
| Название | Параметр | Примечание |
| Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков | | |
| Для индивидуального жилищного строительства | от 500 кв. м до 3000 кв. м. | |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | от 1000 кв. м до 3600 кв.м | |
| Для ведения огородничества | от 300 кв. м до 3000 кв. м. | |
| Для ведения садоводства | от 300 кв. м до 3000 кв.м | |
| Под строительство гаражей для индивидуального автотранспорта на территории гаражно-строительных кооперативов | от 10 кв. м до 50 кв. м. | |
| Под строительство гаражей для индивидуального автотранспорта на территории гаражно-строительных кооперативов - угловые гаражи | от 10 кв. м до 75 кв. м. | |
| Установка металлических гаражей без фундамента | до 24 кв. м | |
| Объект общественного питания | от 50 до 500 кв. м | |
| Установка киосков, торговых павильонов, летних кафе | от 15 кв. м до 50 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 стволов высокорослых деревьев до границ соседнего земельного участка | 2 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 | |
| Предельная высота подсобных, вспомогательных зданий от уровня земли: | | |
| до верха плоской кровли | 3,5 м | |
| конька скатной кровли | 6 м | |
| Минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) | 15 метров | |

Таким образом :

$$S_{\text{застр.макс.}} = 1\,048 * 0,4 = \mathbf{419,20\text{м}^2}.$$

$$S_{\text{застр.проект.}} = 480,0 \text{ м}^2$$

Площадь застройки участка в случае строительства объекта общественного питания составит 480м². Таким образом требуется повышение коэффициента застройки до 0,50.

Обоснование

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края, утвержденного решением Советом депутатов Минераловодского городского округа от 20.12.2017 №500, земельный участок с кадастровым номером 26:24:040539:234 расположен в территориальной зоне Ж-1.1. Малоэтажная жилая застройка городского типа.

Согласно части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правообладатели земельных участков, размеры которых менее установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологический или иные характеристики, которых не благоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Основания для отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части процента застройки с увеличением его до 50:

1. Земельный участок расположен на территории со сложными условиями строительства: перепад высотных отметок (в балтийской системе координат) на ЗУ составляет 1,3м;
2. Линии застройки сложившиеся, по межевым границам с муниципальными землями.

Согласно части 1 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

«1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.»

Согласно ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края, для данного земельного участка установлен условно разрешенный вид использования: 4.4 Магазины.

На рассматриваемом ЗУ предполагается разместить здание с размещением в нем объекта общественного питания и магазина.

Для объекта общественного питания на 20 посадочных мест согласно приложения Д (рекомендуемое) Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков СП 42.13330.2016 требуется:

При числе мест, га на 100 мест: до 50 0,2-0,25 га (2,500м² на 100мест)
 $20 \cdot 0,025 \cdot 10000 / 100 = 500 \text{ м}^2$

Для магазина на 60 м² торговой площади согласно приложения Д (рекомендуемое) Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков СП 42.13330.2016 требуется:

Предприятия торговли, м² торговой площади: До 250 0,08 га на 100 м² торговой площади (800м² на 100м² торговой площади):

$$60 \cdot 0,08 \cdot 10000 / 100 = 480 \text{ м}^2$$

Таким образом расчетная площадь ЗУ под магазин удовлетворяет ПЗЗ МГО.

Использование земельного участка согласно условно разрешенным видам использования: 4.4 Магазины и 4.6 Общественное питание не нарушает градостроительные регламенты, санитарные нормы, расчетные показатели застройки согласно СП 42.13330.2016.

Использование земельного участка под «Объект общественного питания, магазин» не нарушает интересов собственников прилегающих земельных участков.

Использование земельного участка согласно условно разрешенному виду использования земельного участка или объекта капитального строительства не может оказать негативное воздействие на окружающую среду.

Земельный участок попадает в пятую, шестую, седьмую подзоны приаэродромной территории.

Накладываемые ограничения:

Пятая подзона приаэродромной территории:

Запрещается размещать, опасные производственные объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта, Г, Ш, И, 1 класса опасности на которых получают, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются:

- Воспламеняющиеся и горючие газ
- Горючие жидкости, используемые в технологическом процессе или транспортируемые по магистральному трубопроводу;
- Высокотоксичные вещества;
- Окисляющие вещества.

Шестая подзона приаэродромной территории:

Запрещается:

- строительство звероводческих ферм, скотобоев и других объектов, способствующих массовому скоплению — птиц, опасных для полетов ВС;
- подсобных хозяйств (свинарников, коровников, птицеферм, звероферм, рыбных хозяйств), способствующих массовому скоплению птиц;
- свалок пищевых отходов или перенос их в сторону с таким расчетом, чтобы летящие к свалкам с мест скопления птицы пересекали ВПП и подходы к ней;
- полигонов ТБО, скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора;
- вспашка и перепашивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами, окружающих аэродром, только в дневное время;
- выпас скота вблизи аэродрома во избежание привлечения большого количества мелких птиц.

Таким образом, размещение объектов согласно основным видам разрешенного использования и условно-разрешенным видам разрешенного использования не подлежат наложению ограничений пятой и шестой подзон приаэродромной территории.

Седьмая подзона приаэродромной территории:

Запрещается размещать объекты:

- Палаты больниц и санаториев, операционные больницы;
- Кабинеты врачей поликлиник, амбулаторий, диспансеров, больниц, санаториев;
- Классные помещения, учебные кабинеты, учительские комнаты, аудитории школ и других учебных заведений, конференцзалы, читальные залы библиотек
- Жилые комнаты квартир, жилые помещения домов, домов отдыха, пансионатов, дома интернаты для престарелых инвалидов, спальные помещения в

детских учреждениях и школах-интернатах

- Номера гостиниц и общежитий
- Залы кафе, ресторанов, столовых
- Торговые залы объект общественного питанияов, приемные пункты

предприятий бытового

Обслуживания

- Территории, непосредственно прилегающие к зданиям больниц, санаториев,
- Территории, непосредственно прилегающие к жилым домам, зданиям амбулаторий, диспансеров, домов донов-интернатов для престарелых и инвалидов, детских дошкольных учреждений, школ и других учебных заведений, библиотек
- Территории, непосредственно, прилегающие к общежитиям
- Площадки отдыха на территории больниц и санаториев
- Площадки отдыха на территории микрорайонов и групп жилых домов, домов отдыха, пансионатов, домов-интернатов для престарелых и инвалидов, площадки детских дошкольных учреждений, школ и других учебных заведений

В соответствии с пунктом 3 части 7 статьи 4 Федерального закона от 01.07.2017 №135-43, ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности установленные в седьмой подзоне приаэродромной территории при установлении приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня вступления в силу Федерального закона от 01.07.2017 №135- ФЗ.

На основании того, что права собственности на ЗУ были зарегистрированы до 01.07.2017г, ограничения использования, установленные для седьмой подзоны не могут быть наложены на данный ЗУ

Запрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного 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 соответствуют техническим регламентам.

Схема-обоснование, подтверждающая наличие характеристик, неблагоприятных для застройки:

1. Земельный участок расположен на территории со сложными инженерно-геологическими условиями: перепад высотных отметок (в балтийской системе координат) на ЗУ составляет 1,3м;
2. Линии застройки сложившиеся, по межевым границам с муниципальными землями.



