



Расчет

предельных (минимальных) размеров земельного участка, при которых он может быть использован для размещения объектов капитального строительства в соответствии с техническими регламентами.

Магазин

Кадастровый номер: 26:24:040321:62

**Адрес: Ставропольский край, р-н Минераловодский,
г. Минеральные Воды, ул. Советская, 114/2**

г. Минеральные Воды.

2020г



Расчет

предельных (минимальных) размеров земельного участка, при которых он может быть использован для размещения объектов капитального строительства в соответствии с техническими регламентами.

Магазин

Кадастровый номер: 26:24:040321:62

**Адрес: Ставропольский край, р-н Минераловодский,
г. Минеральные Воды, ул. Советская, 114/2**

Генеральный директор

А.Г. Шевченко

ГАП

О.Ю. Позднякова

г. Минеральные Воды.

2020г

Общие данные

Кадастровый номер: 26:24:040321:62

Адрес: Ставропольский край, р-н Минераловодский, г. Минеральные Воды, ул. Советская, 114/2

Категория земель: Земли населённых пунктов

Уточненная площадь: 2 570 кв. м

Разрешенное использование: Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения

По документу: Магазин 4 'Автозапчасти'

Территориальная зона согласно ПЗЗ: Статья 42. ОД-1. Общественное использование объектов капитального строительства

Основные виды разрешенного использования		
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки 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, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.2	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-

	обслуживание	поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи
3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
3.8	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации
3.10	Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 – 3.10.2
4.1	Деловое управление	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 страховой деятельности)
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
4.3	Рынки	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 площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
4.8	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
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
5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки,

		нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства

Расчет

предельных (минимальных) размеров земельного участка, при которых он может быть использован для размещения объектов капитального строительства без изменения предельных параметров разрешенного использования.

Расчет произведен согласно ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края, Градостроительного кодекса статья 39, 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	От 100 кв. м. до 4000 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	65 %	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	2 м	В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии
Расстояние от красной линии до жилых зданий с квартирами в первых этажах:	не более 25 м от края проезжей части улиц	По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые
на магистральных улицах	не менее 6м	

на прочих улицах	не менее 3 м	этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и подъездов к ним на придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания
Расстояние от красной линии до лечебных корпусов	не менее 30 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	5 этажей	
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		

Коэффициент застройки: 0,65

Показатели объекта:

$$S_{\text{зз}} = 2570 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{застр. макс.}} = 2570 * 0,65 = 1670,5 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{застр. проект.}} = 700,0 \text{ м}^2$$

Таким образом проектируемая площадь застройки удовлетворяет ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края.

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 26:24:040321:62 расположен в территориальной зоне ОД-1. Общественное использование объектов капитального строительства.

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 отступов от границ земельного участка с сокращением их до 1,0м (граница с прилегающим ЗУ с кадастровым номером: 26:24:040321:63):

1. Земельный участок имеет сложную для строительства конфигурацию (сложной Г-образной формы). С учетом того, что минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений составляют 2м и иных нижеперечисленных факторов, строительство в соответствии с правилами, установленными градостроительными регламентами не представляется возможной.
2. В связи с тем, что на прилегающем с западной стороны земельном участке расположены строения по межевой границе с рассматриваемым участком для строительства объекта с соблюдением требований ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», для обеспечения пожарного проезда и подъезда к ЗУ с кад. номером: 26:24:040321:10 необходимо сместить зону застройки в восточном направлении. Таким образом необходимо отклонение 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 с сокращением их с 2м до 1м с восточной стороны:

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Глава 16. Требования к противопожарным расстояниям между зданиями и сооружениями (статьи 69-75), Статья 69. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесниществами:

«1. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения».

Согласно п. 4.3. СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, для соблюдения противопожарных разрывов территорию застройки земельного участка необходимо сместить от северной и восточной границ (примыкают ЗУ под ИЖС).

4.3 Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения (за исключением отдельно оговоренных в разделе 6 настоящего свода правил объектов нефтегазовой индустрии, автостоянок грузовых автомобилей, специализированных складов, расходных складов горючего для энергообъектов и т.п.) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III C0	II, III C1	IV C0, C1	IV, V C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15
Производственные и складские					
I, II, III	C0	10	12	12	12
II, III	C1	12	12	12	12
IV	C0, C1	12	12	12	15

IV, V	C2, C3	15	15	15	18
-------	--------	----	----	----	----

То есть в наилучших условиях строительства минимальный противопожарный разрыв составляет 6м.

Согласно СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1):

«8.6 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

- 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно;

8.8 Расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять:

- для зданий высотой до 28 метров включительно - 5-8 метров;»

То есть проезд с западной стороны ЗУ должен составлять не менее 8,5м, что накладывает ограничение на использование ЗУ.

Таким образом необходимо отклонение 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 с сокращением их с 3м до 1м с восточной стороны.

3. По территории земельного участка с южной стороны проходит дорожное полотно дороги федерального назначения М-29 "Кавказ" полосой 3м вдоль всей южной границы ЗУ, что так же накладывает ограничение на использование ЗУ.

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 перепахивание 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 магазинов, приемные пункты предприятий бытового обслуживания
- Территории, непосредственно прилегающие к зданиям больниц, санаториев,
- Территории, непосредственно прилегающие к жилым домам, зданиям амбулаторий, диспансеров, домов домов-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-ФЗ, 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 и процента застройки соответствуют техническим регламентам в том числе Федеральному закону от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический

регламент о безопасности зданий и сооружений"

Данные отклонения обязуют застройщика к соблюдению всех необходимых технических регламентов, санитарных норм и правил, строительных норм, в том числе Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

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

1. Земельный участок имеет сложную для строительства конфигурацию (сложной формы).
2. Для обеспечения пожарного проезда и подъезда к ЗУ с кад. номером: 26:24:040321:10 необходимо сместить зону застройки в восточном направлении.

Участки

44.204224 43.106948

26:24:040321:62

Ставропольский край, р-н Минераловодский, г. Минеральные Воды, ул. Советская, 114/2

План ЗУ → План КК →

Информация

Услуги

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 26:24:040321:62

Кадастровый квартал: 26:24:040321

Статус: Учетный

Адрес: Ставропольский край, р-н Минераловодский, г. Минеральные Воды, ул. Советская, 114/2

Категория земель: Земли населённых пунктов

Форма собственности: -

Кадастровая стоимость: 8 474 318 руб.

Дата определения КС: 01.01.2019

Дата внесения сведений о КС: 22.01.2020

Дата утверждения КС: -

Дата применения КС: -

Уточненная площадь: 2 570 кв. м

Разрешенное использование: Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения

По документу: Магазин 4 'Автозапчасти'



3. По территории земельного участка с южной стороны проходит дорожное полотно дороги федерального назначения М-29 "Кавказ" полосой 3м вдоль всей южной границы ЗУ, что так же накладывает ограничение на использование ЗУ.

