



Расчет

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

Нежилое здание

(бытовое обслуживание (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования: 3.3), "общественное питание" (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования: 4.6), "магазины" (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования: 4.4))

Кадастровый номер: 26:24:010126:463

Адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский городской округ, село Левокумка, улица Мостовая

Г. Минеральные Воды.

2020г



Расчет

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

Нежилое здание

(бытовое обслуживание (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования: 3.3), "общественное питание" (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования: 4.6), "магазины" (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования: 4.4))

Кадастровый номер: 26:24:010126:463

Адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский городской округ, село Левокумка, улица Мостовая

Генеральный директор

А.Г. Шевченко

ГАП

О.Ю. Позднякова

Г. Минеральные Воды.

2020г

Общие данные

Кадастровый номер: 26:24:010126:463

Адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский городской округ, село Левокумка, улица Мостовая

Категория земель: Земли населённых пунктов

Уточненная площадь: 480 кв. м

Разрешенное использование: Для размещения объектов предпринимательской деятельности

По документу: бытовое обслуживание (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования: 3.3), "общественное питание" (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования: 4.6), "магазины" (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования: 4.4).

Земельный участок расположен в территориальной зоне:

Статья 40. Ж-3. Среднеэтажная жилая застройка

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (до 8 этажей) выделяется с целью развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий среднеэтажной застройки зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основные виды разрешенного использования		
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше пяти надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% 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, <u>4.4</u> , 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
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	Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2
3.5	Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2*
3.6	Культурное развитие	Размещение ОКС, 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
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)
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
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.**

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 42.13330.2011." 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)

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		
Жилая застройка	от 600 кв. м до 3000 кв. м.	
Под строительство гаражей для индивидуального автотранспорта	от 10 кв. м до 36 кв. м	
Бытовое обслуживание, общественное питание, магазины	от 50 до 500 кв. м	
Установка киосков, торговых павильонов, летних кафе	от 15 кв. м до 50 кв. м	
Установка киосков, торговых павильонов, летних кафе	от 15 кв. м до 50 кв. м	
Установка металлических гаражей без фундамента	до 24 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	60 %	
Доля нежилого фонда в объеме фонда застройки микрорайона	Не более 25 %	
Площадь, занимаемая объектами обслуживания периодического спроса	Не более 15%	

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
--	-----	---

Таким образом :

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

Таким образом требуется повышение коэффициента застройки до 1.

В связи с тем, что рассматриваемый участок расположен на территории прилегающей к Т-образному перекрестку, размещение парковок на прилегающей территории запрещено (объект ориентирован на пешеходов), что дает возможность увеличить площадь застройки. В ходе проектирования происходит сокращение расстояний до границ с муниципальными землями до 0,0м. Так же на прилегающей к участку территории в радиусе 100 организованы две гостевые автостоянки примерно более чем на 50 парковочных мест (общее количество на 2 автостоянки).

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 26:24:010126:463 расположен в территориальной зоне Ж-3. Среднеэтажная жилая застройка

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 ЗУ с сокращением их до 0,0м, и процента застройки с увеличением его до 100%:

1. Земельный участок имеет сложную для строительства вытянутую конфигурацию. Фактически при длине участка 49м, его ширина составляет 10 м. 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 1м, строительство в соответствии с правилами, установленными градостроительными регламентами практически не представляется возможным.

2. В связи с тем, что по участку проходят инженерные сети (Охранная зона ВЛ-6кВ Ф-632 ПС «Овощевод») и, соответственно, накладывающие ограничения на использование ЗУ, для приближения плотности застройки к максимально-допустимому, для рационального использования территории, необходимо отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов от границ ЗУ с сокращением их до 0,0м, и процента застройки с увеличением его до 100%.

3. Земельный участок попадает в зону затопления при максимальном уровне воды 1% реки Кума в границах с.Левокумка, х.Садовый.

4. Земельный участок попадает в пятую, шестую, 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.

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 вытянутую конфигурацию. Фактически при длине участка 49м, его ширина составляет 10 м. 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 1м, строительство в соответствии с правилами, установленными градостроительными регламентами практически не представляется возможным.

2. Земельный участок попадает в зону затопления при максимальном уровне воды 1% реки Кума в границах с.Левокумка, х.Садовый.

Участки

26:24:010126:463

×

🔍

26:24:010126:463

Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский городской округ, село Левокумка, улица Мостовая

План ЗУ → План КК →

🔍 ☆

Информация	Услуги
Кадастровый номер:	26:24:010126:463
Кадастровый квартал:	26:24:010126
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский городской округ, село Левокумка, улица Мостовая
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 117 464 руб.
Дата определения КС:	12.03.2020
Дата внесения сведений о КС:	26.03.2020
Дата утверждения КС:	20.03.2020
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	480 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения объектов предпринимательской деятельности
По документу:	бытовое обслуживание (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования: 3.3), "общественное питание" (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования: 4.6), "магазины" (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования: 4.4). Свернуть

Ситуационный план

