

Российская Федерация

ООО «АПБ№1»



Расчет

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

Индивидуальный жилой дом

Кадастровый номер: 26:24:040138:3

**Адрес: край Ставропольский, р-н Минераловодский,
г. Минеральные Воды,, ул. Энгельса, дом 100**

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.**

Индивидуальный жилой дом

Кадастровый номер: 26:24:040138:3

**Адрес: край Ставропольский, р-н Минераловодский,
г. Минеральные Воды,, ул. Энгельса, дом 100**

Генеральный директор

А.Г. Шевченко

ГАП

О.Ю. Позднякова

Г. Минеральные Воды.

2020г

Общие данные

Кадастровый номер: 26:24:040138:3

Адрес: край Ставропольский, р-н Минераловодский, г. Минеральные Воды,, ул. Энгельса, дом 100

Категория земель: Земли населённых пунктов

Уточненная площадь: 294,85 кв. м

Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки

по документу: Индивидуальное жилищное строительство

Земельный участок расположен в территориальной зоне:

Статья 37. 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
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

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)
3.5	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 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 представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации
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
4.9	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1
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 42.13330.2016." 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	
Блокированная жилая застройка	от 100 кв. м. до 600 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	
Магазины	от 50 до 500 кв. м	
Установка киосков, торговых павильонов, летних кафе	от 15 кв. м до 50 кв. м	
Максимальный процент застройки в	40 %	

границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной 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	
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 :

$$S_{\text{застр.макс.}} = 294,85 \cdot 0,4 = 117,94 \text{ м}^2.$$

$$S_{\text{застр.проект.}} = 200 \text{ м}^2$$

Из них 165 м² – жилой дом, 35 м² – хозяйственные постройки.

Площадь застройки участка в случае реконструкции жилого дома составит 200 м². Таким образом требуется повышение коэффициента застройки до 0,7.

Приближение объекта к красной линии, увеличение процента застройки не окажет негативного влияния на благоустройство ЗУ и его функциональное использование.

Обоснование

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края, утвержденного решением Советом депутатов Минераловодского городского округа от 20.12.2007 №500, земельный участок с кадастровым номером 26:24:040138:3 расположен в территориальной зоне Ж-1. Малоэтажная индивидуальная 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:

1. Размеры земельного участка менее предельно минимальных, что накладывает ограничения на его использование.

2. Согласно СП 55.13330.2016 Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1):

«4.2 При проектировании в соответствии с [5] и [6] домов частного жилищного фонда согласно [4] и [9] состав их помещений (комнат), функционально-планировочное зонирование следует определять в задании на проектирование согласно 4.5 и 6.1 с учетом СП 54.13330.

4.5 Дом должен включать жилые комнаты - одну или несколько (общую комнату или гостиную, спальню), а также вспомогательные помещения: переднюю, кухню [в том числе кухню-столовую и (или) кухню-нишу], ванные комнаты и (или) душевые, туалет (уборную) или совмещенный санузел. Кроме того, могут устраиваться вспомогательные помещения: холодный тамбур (в том числе двойной с учетом климатических условий строительства согласно СП 131.13330), кладовая и (или) встроенные шкафы, постирочная, парная баня или сауна в соответствии с СанПиН 2.1.2.3150, генераторная отопления и (или) электроснабжения, кладовая твердого топлива, встроенная, встроенно-пристроенная или пристроенная стоянка или гараж-стоянка, бассейн (правила проектирования которого изложены в [14]), а также иные помещения по заданию на проектирование.

6.1 Для реконструируемых домов (по 4.2) допускается принимать:

- площади помещений, не менее: общей комнаты (или гостиной) - 12 мСП 55.13330.2016 Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1); спальни - 8 мСП

55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1) (при размещении ее в мансарде - 7 мСП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1)); кухни - 6 мСП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1);

- ширину подсобных помещений, не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7 м; передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м; ванной - 1,5 м; туалета или уборной - 0,8 м;

- глубину туалета (уборной или совмещенного санузла) по оси установки унитаза, не менее: при открывании двери наружу - 1,2 м, при открывании двери внутрь - 1,5 м.»

Таким образом все помещения жилого дома кроме кухни соответствуют строительным нормам, а туалет и ванная отсутствуют. Единственной возможностью организовать нормированные туалет и ванную с сохранением существующих помещений (в соответствии с нормами), является реконструкция. В связи с тем, что рассматриваемый жилой дом существующий и приближен к границе ЗУ с муниципальными землями для реконструкции 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 0,0м с северной стороны (ул. Энгельса) и процента застройки с увеличением его до 70.

3. 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 виды 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 соответствуют техническим регламентам.

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

1. Размеры земельного участка менее предельно минимальных, что накладывает ограничения на его использование.
2. Единственной возможностью организовать нормированные туалет и ванную с сохранением существующих помещений (в соответствии с нормами), является реконструкция.

