

Российская Федерация

ООО «АПБ№1»



Расчет

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

Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями

Кадастровый номер: 26:24:020121:1

**Адрес: установлено относительно ориентира,
расположенного в границах участка.**

**Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский,
р-н Минераловодский, п. Анджиевский,
ул. Анджиевского, д. 13,
пер. Пионерский, д. 2**

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 в соответствии с техническими регламентами.

Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями

Кадастровый номер: 26:24:020121:1

**Адрес: установлено относительно ориентира,
расположенного в границах участка.**

**Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский,
р-н Минераловодский, п. Анджиевский,
ул. Анджиевского, д. 13,
пер. Пионерский, д. 2**

Генеральный директор

А.Г. Шевченко

ГАП

О.Ю. Позднякова

г. Минеральные Воды.

2020г

Общие данные

Кадастровый номер: 26:24:020121:1

Адрес: край Ставропольский, р-н Минераловодский, п. Анджиевский, ул. Анджиевского, д. 13, пер. Пионерский, д. 2

Категория земель: Земли населённых пунктов

Уточненная площадь: 2 631,13 кв. м

Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки
по документу: под многоквартирным жилым домом

Статья 39. Ж-2. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов всех уровней обслуживания, в том числе общегородского, этажностью не выше трех этажей.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства\

Основные 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
2.3	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	<p>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);</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам</p>
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	<p>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*</p>
3.6	Культурное развитие	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;</p> <p>устройство площадок для празднеств и гуляний;</p> <p>размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов</p>
3.8	Общественное	Размещение объектов капитального строительства,

	управление	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
4.7	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 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		

Показатели объекта:

$$S_{\text{зз}} = 2631,13 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{застр. проект.}} = 1610 \text{ м}^2$$

Коэффициент застройки: 0,65

Площадь застройки участка в случае строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями составит 1610м². Таким образом требуется повышение коэффициента застройки до 0,65.

Стоянки для жильцов.

В соответствии с п. 7.10 Приказа № 295 –о/д и п. 11.32 СП 42.13330.2016 в условиях размещения новой застройки в кварталах сложившейся застройки допускается предусматривать стоянки для хранения индивидуального автомобильного транспорта жителей в границах квартала из расчета 1 машино-место на 1 квартиру, при этом обеспеченность парковочными местами должна составлять не менее 90% от расчетного количества машино-мест.

Расчетное количество парковочных мест принято по количеству квартир в проектируемом жилом доме и равно 42 м/мест.

Количество машино-мест для постоянного хранения (гаражи и стоянки) составляет - $42\text{м/м} \times 0,9 = 38\text{м/м}$,

Количество машино-мест на гостевых стоянках для временного хранения составляет 25% от расчетного парка - $42\text{м/м} \times 0,25 = 11\text{м/м}$

Стоянки для нежилых помещений

В соответствии с Приложением Ж СП 42.13330.2016 для встроенных нежилых помещений (офисов) на 60 м² общей площади предусматривается 1 машино-место, на 50 60 м² торговой площади предусматривается 1 машино-место

Общая площадь офисных помещений составляет 600 м², следовательно необходимо предусмотреть 10 парковочных места.

Торговая площадь помещений составляет 400 м², следовательно необходимо предусмотреть 8 парковочных мест.

Итого необходимое количество стоянок составляет $32 + 11 + 10 + 8 = 61$ м/мест.

Проектной документацией на придомовой территории предусмотрено 3 автостоянки с общим количеством 26 м/мест.

Недостающее количество машино-мест $61 - 26 = 25$ штук размещаются на территориях гаражных кооперативов, расположенных с юго-восточной и северо-восточной сторон от участка проектирования в радиусе пешеходной доступности от 800 м до 1000м:

1. Ставропольский край, р-н Минераловодский, п Анджиевский, ГК "Огонек"
2. Ставропольский край, р-н Минераловодский, п Анджиевский, ГК "Стеклышко"
3. Ставропольский край, р-н Минераловодский, п Анджиевский, ГК "Стеклышко 2"

Площадки.

Расчетное количество площадей для площадок дворового благоустройства выполнены в соответствии с требованиями территориальных норм Ставропольского Края - Приказ от 25.07.2017г № 295-о/д.

Количество жильцов для возможного проживания в проектируемом жилом доме рассчитано, исходя из средней жилищной обеспеченности не более 30,0 м² общей площади квартир на 1 чел.

Общая площадь квартир составляет 1824 м²

Количество возможного проживания жильцов составит $1824 : 30 = 61$ чел.

Согласно п. 2.13. СНиП 2.07.2001 удельные размеры земельных участков

Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста 0,7

Для отдыха взрослого населения 0,1

Для занятий физкультурой 2,0

Расчетное количество детей - 20.

Минимальная площадь детской площадки:

$$20 \cdot 0,7 = 14,0 \text{ м}^2$$

Расчетное количество взрослых - 41

Минимальная площадь площадки для отдыха взрослого населения:

$$41 \cdot 0,1 = 5 \text{ м}^2$$

Расчетное количество жителей - 61

Хозяйственные площадки:

$0,3 \text{ м}^2/\text{чел} \times 61 \text{ чел.} = 18,3 \text{ м}^2$. (площадка для установки мусорных контейнеров (37,0 м²) и площадка сушки белья -29,0м²).

Таким образом, количество площадей всех площадок полностью удовлетворяет нормативным требованиям для проектируемых жилых домов.

Площадки для мусороконтейнеров.

Годовая норма накопления твердых бытовых отходов (ТБО) на 1 человека в год составляет 2,5 м³ плотностью 210 кг/м³ для благоустроенного жилищного фонда согласно Постановлению Главы Администрации г. Ставрополя от 26.12.2017 № 347 " Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Ставропольского края".

Дневная норма накопления твердых бытовых отходов:

- для жилого дома составляет $61 \text{ чел.} \times 2,5 \text{ м}^3 : 365 \text{ дн.} = 0,4 \text{ м}^3$

Объем одного мусорного контейнера равен 0,81 м³.

Необходимое количество мусорных контейнеров при ежедневном вывозе ТБО составляет:

- для жильцов – $0,4 \text{ м}^3 : 0,81 \text{ м}^3 = 0,5 \text{ штук}$.

Таким образом, принята хозяйственная площадка с установкой 2 мусорных контейнеров (для многоквартирного дома и для встроенно-пристроенных нежилых помещений), расположенная на расстоянии до жилого здания не менее 20 м, а до входов в подъезды не далее 100 м.

Площадка обеспечена удобным подъездом для транспорта, с трех сторон огорожена стенками высотой 1,5м, имеет водонепроницаемое покрытие.

Площадки спортивные.

Ближайшая площадка для занятий физкультурой находится на территории общеобразовательной школы ГОУ "СОШ № 4", расположенной п. Анджиевский, ул. Московская, дом 1 на расстоянии 460 м от проектируемого дома. Также в радиусе пешеходной доступности от объекта проектирования планируется строительство спортивного комплекса.

Площадь земельного участка составляет 2631,13 м², что позволяет разместить 4 этажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, обеспеченный необходимыми проездами, площадками, парковками.

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 26:24:020121:1 расположен в территориальной зоне Ж-2. Малоэтажная многоквартирная 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 этажности с увеличением её до 4 этажей и части отступов от границ земельного участка с сокращением их до 0,0 м с северной, южной и западной сторон:

1. Земельный участок расположен на территории со сложными инженерными условиями, что накладывает ограничения на его использование. Для рационального использования ресурсов и территории земельного участка необходимо увеличение площади застройки и этажности.
2. Земельный участок имеет сложную для строительства вытянутую конфигурацию. Фактически при длине части участка 75 м, его ширина составляет 35 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 3 м, строительство в соответствии с правилами, установленными градостроительными регламентами практически, согласно назначению участка, с сохранением всех элементов благоустройства с учетом санитарных норм и строительных правил, не представляется возможным. Для обеспечения внутредворовых площадок с сохранением разрывов необходимо приближение к границе ЗУ с муниципальными землями.

Согласно ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Муниципального образования Минераловодский городской округ Ставропольского края, для данного земельного участка установлен основной вид использования: 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для

постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный). Таким образом в ПЗЗ предусмотрена возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части этажности.

Согласно вышеприведенного расчета, отклонение от предельных параметров (3 этажа) не нарушает градостроительные регламенты, санитарные нормы, расчетные показатели жилой застройки согласно СП 42.13330.2016.

Использование земельного участка под многоквартирную жилую застройку (4 этажей) удовлетворяет потребностям проживающих в местах отдыха, занятий спорта, хранения ТС и не нарушает интересов собственников прилегающих земельных участков.

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 размещения участка.

Участки 44.233774 43.092743

26:24:020121:1

край Ставропольский, р-н Минераловодский, п. Анджиевский, ул. Анджиевского, д. 13, пер. Пионерский, д. 2

План ЗУ → План КК →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	26:24:020121:1
Кадастровый квартал:	26:24:020121
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	край Ставропольский, р-н Минераловодский, п. Анджиевский, ул. Анджиевского, д. 13, пер. Пионерский, д. 2
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 917 581,12 руб.
Дата определения КС:	01.01.2019
Дата внесения сведений о КС:	22.01.2020
Дата утверждения КС:	25.11.2019
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	2 631,13 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
по документу:	под многоквартирным жилым домом

