

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка с кадастровым номером 74:18:0804123:1451 и объекта капитального строительства с кадастровым номером 74:18:0804123:1453 «объекты торгового назначения», расположенных по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. Шоссейная, д. 3.

Необходимость рассмотрения вопроса предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и объекта капитального строительства возникла после обращения Мещеряковой Ларисы Александровны. Земельный участок и объект капитального строительства, на которые испрашивается разрешение на условно разрешённый вид использования, находятся у заявителя на праве собственности, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.08.2022 года № КУВИ-001/2022-132339582, расположенные по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. Шоссейная, д. 3. Земельный участок с кадастровым номером 74:18:0804123:1451, площадью 583 кв. м. и объект капитального строительства с кадастровым номером 74:18:0804123:1453 находятся в территориальной зоне В.1 – зона индивидуальной жилой застройки (Приложение 1).

У земельного участка заявитель планирует изменить вид разрешенного использования с «жилые дома блокированной застройки» на разрешенный вид «объекты торгового назначения», для этого необходимо получить разрешение на условно разрешенный вид использования, согласно Правилам землепользования и застройки Саткинского городского поселения Челябинской области, утвержденным Решением Совета депутатов Саткинского городского поселения Челябинской области от 20.09.2017 № 124/31 (с изменениями и дополнениями), выписка из которых приведена ниже, данное разрешение получить возможно.

В – Жилая территориальная зона

Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными, среднеэтажными, малоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, блокированными жилыми домами.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона индивидуальной застройки предназначена для размещения индивидуальных жилых домов, жилых домов малой этажности (до 3-х этажей) с приусадебными участками, усадебных жилых домов, а также жилых домов блокированной застройки с минимальным размещением объектов социально-общественного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома усадебного и коттеджного типа с приусадебными участками;
- жилые дома блокированной застройки;
- «малоэтажная многоквартирная жилая застройка»
- объекты, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства;
- объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования;
- объекты здравоохранения первой необходимости;
- объекты дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения;
- объекты медицинского обслуживания населения без стационара;
- объекты связи и расчетно-кассового назначения, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;
- социально-значимые объекты;
- объекты социального и коммунально-бытового назначения;
- нестационарные торговые объекты;
- пункты ветеринарного обслуживания (ветлечебница);
- горнолыжная трасса;
- парки, скверы, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть;

- объекты хранения автотранспорта;
- земельные участки для ведения огородничества;
- объекты инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты административно-делового назначения;
- объекты религиозного назначения, не требующие установления санитарно-защитных зон;
- объекты обслуживания пассажиров;
- объекты физкультурно-оздоровительного назначения;
- объекты культурно-просветительского и зрелищного назначения;
- объекты общественного питания;
- **объекты торгового назначения;**
- пункты ветеринарного обслуживания;
- АЗС и автогазозаправочные станции;
- транспортные и туристические агентства;
- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- гаражные кооперативы, индивидуальные гаражи;
- мастерские по изготовлению изделий.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предназначенные для застройки индивидуальными жилыми домами:

Параметры разрешенного использования	Показатель	Обоснование
Предельный минимальный размер земельного участка, (м)	18*	Параметр установлен для вновь образованных земельных участков
Предельный максимальный размер земельного участка, (м)	не установлен	
Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м)	400	Решение Совета депутатов Саткинского городского поселения «Об установлении предельных размеров земельных участков, на территории Саткинского городского поселения» от 24.06.2015 г. № 333/69
Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м)	2000	
Минимальные отступы от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения: 1) минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: - в сохраняемой застройке - при реконструкции и новом строительстве 2) минимальное расстояние от границ	в соответствии со сложившейся линией застройки не менее 3	СП 30-102-99

землевладения до строений, а также между строениями, м: а) от границ соседнего участка до: - основного строения - постройки для содержания скота и птицы - других построек: бани, гаража, сарая и др. - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках - от стволов высокорослых деревьев - среднерослых деревьев - от кустарников При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета: - до стен соседнего дома не менее: - до источника водоснабжения (колодца)	3** 4 1 6 4 2 1 12 25	СП 42.13330.2011
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: - для застройки блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками; - для застройки одно – двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками.	30% 20%	Местные нормативы градостроительного проектирования
Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений: - количество надземных этажей	До двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка	
Предельная высота зданий, строений, сооружений: - высота от уровня земли: - до верха плоской кровли - до конька скатной кровли - для всех вспомогательных строений: - высота от уровня земли: - до верха плоской кровли - до конька скатной кровли как исключение: шпили, башни, флагштоки	Не более 9,6 м Не более 13,6 м Не более 4,0 м Не более 7,0 м Без ограничения	СП 42.13330.2011
Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов при новом строительстве	Не менее 15 м	СП 42.13330.2011
Противопожарное расстояние: - между жилыми домами на соседних земельных участках;	от 6 до 15 м (в зависимости от огнестойкости)	см. таблицу

- между хозяйственными постройками (сараем, гаражом, баней)	не менее 2 м	
---	--------------	--

* - исключением составляют земельные участки, расположенные в начале или конце улицы, то есть неограниченные смежными земельными участками с обеих сторон;

** - исключение составляют земельные участки, расположенные в начале или конце улицы, то есть неограничен смежными земельными участками с обеих сторон (минимальное расстояние от границ землеуладения до строений допустимо принять менее 3 метров).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства

Параметры разрешенного использования	Показатель	Обоснование
Предельный минимальный размер земельного участка, (м)	18*	Параметр установлен для вновь образованных земельных участков
Предельный максимальный размер земельного участка, (м)	не установлен	
Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м)	200	Решение Совета депутатов Саткинского городского поселения «Об установлении предельных размеров земельных участков, на территории Саткинского городского поселения» от 24.06.2015 г. № 333/69
Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м)	2000	
<p>Минимальные отступы от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения:</p> <p>1) минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:</p> <p>- в сохраняемой застройке</p> <p>- при реконструкции и новом строительстве</p> <p>2) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:</p> <p>от границ соседнего участка до:</p> <p>- основного строения</p> <p>- постройки для содержания скота и птицы</p> <p>- других построек: бани, гаража, сарая и др.</p> <p>- окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках</p> <p>- от стволов высокорослых деревьев</p> <p>- среднерослых деревьев</p>	<p>в соответствии со сложившейся линией застройки не менее 3**</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>1</p> <p>6</p> <p>4</p> <p>2</p>	<p>СП 30-102-99</p> <p>СП 30-102-99</p> <p>СП 42.13330.2011</p>

<ul style="list-style-type: none"> - от кустарников При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета: <ul style="list-style-type: none"> - до стен соседнего дома не менее: - до источника водоснабжения (колодца) 	1 12 25	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: <ul style="list-style-type: none"> - для застройки блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками; 	30%	Местные нормативы градостроительного проектирования
Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений: <ul style="list-style-type: none"> - количество надземных этажей 	до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка	
Предельная высота зданий, строений, сооружений: <ol style="list-style-type: none"> 1) высота от уровня земли: <ul style="list-style-type: none"> - до верха плоской кровли - до конька скатной кровли 2) для всех вспомогательных строений: <ul style="list-style-type: none"> - высота от уровня земли: - до верха плоской кровли - до конька скатной кровли как исключение: шпили, башни, флагштоки	не более 9,6 м не более 13,6 м не более 4,0 м не более 7,0 м без ограничения	СП 42.13330.2011
Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов при новом строительстве	не менее 15 м	СП 42.13330.2011
Противопожарное расстояние: <ul style="list-style-type: none"> - между жилыми домами на соседних земельных участках; - между хозяйственными постройками (сараями, гаражом, баней) 	от 6 до 15 м (в зависимости от огнестойкости) не менее 2 м	см. таблицу

* - исключения составляют земельные участки, расположенные в начале или конце улицы, то есть неограниченные смежными земельными участками с обеих сторон;

** - исключения составляют земельные участки, расположенные в начале или конце улицы, то есть неограниченные смежными земельными участками с обеих сторон (минимальное расстояние от границ землеустройства до строений допустимо принять менее 3 метров).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов торгового назначения и объектов общественного питания.

Параметры разрешенного использования	Показатель	Обоснование
Предельный минимальный размер земельного участка, (м)	отсутствует необходимость	

	ограничения	
Предельный максимальный размер земельного участка, (м)	отсутствует необходимость ограничения	
Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м)	200	
Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м)	1500	
Минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	не менее 1,0 м*	
*Примечание: При соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности; При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил		
Минимальное расстояние от красных линий до зданий	не менее 5 м;	
Минимальное расстояние от красных линий до зданий в сохраняемой застройке	в соответствии со сложившейся линией застройки.	
Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений	3	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка:	70%	
Минимальный процент озеленения земельного участка	5%	

Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или) домами и группами жилых строений (или домов) на участках.

	Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояние, м		
		А	Б	В
А	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б	То же с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	10	12
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	12	15

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Не допускается вынос ворот, заборов, а также хозяйственных построек и гаражей, контейнеров за границу земельного участка. На прилегающей к дому территории за границей земельного участка запрещено складирование строительных материалов, мусора, транспортных средств и иного имущества. Допускается размещение гаража на границе земельного участка со

стороны улицы строго по линии застройки. За исключением выданного разрешения на использование земельного участка.

4. При строительстве или реконструкции объектов капитального строительства отступ на территорию общего пользования не допустим.

5. Ограждение земельных участков со стороны улицы должно быть единообразным и высотой не более 2,0 метров без отступа на территорию общего пользования. Доступ, подъезд к земельному участку должен быть обеспечен по всей линии застройки улицы, то есть по всей ширине земельного участка, любое загромождение недопустимо.

6. К устройству палисадников предъявляются следующие требования:

6.1 Размер палисадника определяется шириной фасадной части жилого дома и не более 5 метров от фасада дома в сторону проезжей части улицы, учитывая проектируемые и существующие сети инженерно – технического обеспечения, а также исторически сложившуюся застройку (в случае увеличения палисадника необходимо согласовать в установленном законодательством порядке с собственниками смежных земельных участков и Управлением строительства и архитектуры администрации Саткинского муниципального района);

6.2 Высота ограждения устанавливается до 1,5 м, светопрозрачность – от 50% до 100%;

6.3 Запрещается высаживать высокорослые деревья;

6.4 При эксплуатации палисадника собственники домовладения должны поддерживать необходимый уровень инженерно – технического и эстетического состояния, соблюдать санитарно – гигиенические требования и права смежных домовладельцев (совладельцев).

7. При размещении объектов строительства на земельном участке, располагаемых на расстоянии 1 м от границы смежного земельного участка необходимо учитывать уклон кровли и скат крыши, исключая падение осадков на смежный участок. На участках подверженных затоплению необходимо устройство водоотводных канав.

8. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 15×15 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

9. В случае если размер земельного участка, на котором расположен жилой дом в исторически сложившейся застройке, ниже утвержденных минимальных размеров, то для данного земельного участка этот размер считается минимальным.

10. Если в результате кадастровых работ фактическая площадь ранее учтенного земельного участка, определенная при уточнении, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, Управление строительства и архитектуры Администрации Саткинского муниципального района устанавливает предельно минимальный размер в отношении данного ранее учтенного земельного участка в соответствии со сведениями, содержащиеся в ЕГРН.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Приложение:

Графическая часть

Приложение 1

Выдержка из Правил землепользования и застройки
Саткинского городского поселения Челябинской области, утвержденных Решением
Совета депутатов Саткинского городского поселения
Челябинской области от 20.09.2017 № 124/31



