

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка с условным кадастровым номером 74:18:0804047:ЗУ1 «гаражные кооперативы, индивидуальные гаражи», расположенного по адресу: Челябинская область, г. Сатка, в 30 м северо-восточнее д. 24 по ул. Парковой

В администрацию Саткинского муниципального района обратилась Гиниятуллина И.Г. с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

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) далее – Правила) испрашиваемый земельный участок с условным кадастровым номером 74:18:0804047:ЗУ1, площадью 41 кв. м, расположенный по адресу: Челябинская область, г. Сатка, в 30 м северо-восточнее д. 24 по ул. парковой находится в территориальной зоне – В.2 зона застройки многоквартирными домами (малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная застройка) (Приложение 1).

Вид разрешенного использования «гаражные кооперативы, индивидуальные гаражи» находится в условно разрешенных видах использования.

В целях формирования земельного участка с условным кадастровым номером 74:18:0804047:ЗУ1, площадью 41 кв. м. для установки гаража необходимо получить разрешение на условно разрешенный вид использования. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Согласно Правилам, выписка из которых приведена ниже, разрешение на условно разрешенный вид использования испрашиваемого земельного участка получить возможно.

В.2 Зона застройки многоквартирными домами (малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная застройка)

Зона застройки многоквартирными жилыми домами включает зону многоэтажной, среднеэтажной, малоэтажной многоквартирной жилой застройки предназначена для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов основной этажности 9 этажей и более, среднеэтажных многоквартирных жилых домов основной этажности от 5 - 8 этажей, включая мансардный, малоэтажных многоквартирных жилых домов высотой до 4 этажей, включая мансардный.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома высотой до 4 этажей, включая мансардный;
- многоквартирные жилые дома основной этажности 5 - 8 этажей, включая мансардный;
- многоквартирные жилые дома основной этажности 9 и более этажей;
- объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования;
- объекты общеобразовательных учреждений;
- социально-значимые объекты;
- объекты дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения;
- объекты здравоохранения первой необходимости;
- объекты социального и коммунально-бытового назначения;
- объекты связи и расчетно-кассового назначения, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;
- объекты общественного питания;
- объекты торгового назначения;
- объекты культурно-просветительского и зрелищного назначения;
- объекты физкультурно-оздоровительного назначения;
- размещение воздушного транспорта;
- парки, скверы, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты социального и коммунально-бытового назначения;
- объекты транспортной инфраструктуры;

- объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты хранения автотранспорта;
- Условно разрешенные виды использования:
- индивидуальные жилые дома усадебного, коттеджного и блокированного типа;
- парковки автомобильного транспорта;
- гостиницы;
- общежития;
- объекты обслуживания пассажиров;
- объекты административно-делового назначения;
- объекты религиозного назначения, не требующие установления санитарно – защитных зон;
- АЗС и автогазозаправочные станции;
- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- пункты ветеринарного обслуживания (ветлечебница);
- **гаражные кооперативы, индивидуальные гаражи;**
- предприятия V класса и не опасные.

Примечание:

зона В.2* – зона возможного узаконивания существующего индивидуального жилого дома в исторически сложившейся застройке;

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

Параметры разрешенного использования	Показатель	Обоснование
Предельный минимальный размер земельного участка, (м)	не установлен	
Предельный максимальный размер земельного участка, (м)	не установлен	
Предельная минимальная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома (при жилищной обеспеченности 20 м ² общ. пл. на 1 чел.), м ² на квартиру - иные объекты	(без площади застройки) Отсутствует необходимость ограничения	СП 42.13330.2011, Местные нормативы градостроительного проектирования Устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту), документами территориального планирования в процессе согласования
Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий: - в сохраняемой застройке - при реконструкции и новом строительстве:	В соответствии со сложившейся линией застройки	

<ul style="list-style-type: none"> - отступ жилых зданий от красных линий, м: - магистральных улиц - жилых улиц <p><u>Примечание:</u> По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения</p>	<p>Не менее 5 Не менее 3</p>	СП 42.13330.2011
<p>Минимальные расстояния между жилыми зданиями, м:</p> <p>расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2-3 этажа - 4 этажа и более <p>- расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат.</p> <p><u>Примечание:</u> Расстояния между зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.</p>	<p>Не менее 15 Не менее 20</p> <p>Не менее 10</p>	СП 42.13330.2011; Местные нормативы градостроительного проектирования
<p>Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке 9 при жилой обеспеченности 20 м² общ. пл. на 1 чел.), м² на человека</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - площадок для отдыха взрослого населения - площадок для занятий физкультурой - для хозяйственных целей и выгула собак - для стоянки автомашин 		Местные нормативы градостроительного проектирования
<p>Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий, м:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до хозяйственных построек - до площадок для выгула собак 	<p>Не менее 20 Не менее 40</p>	Местные нормативы градостроительного проектирования
<p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (для всех основных строений количество надземных этажей)</p>	<p>малоэтажная застройка - до 4 этажей, включая мансардный; среднеэтажная застройка – 5 – 8 этажей, включая мансардный; многоэтажная застройка – 9 этажей и более</p>	
<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</p>	не менее 1,0 м	
<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка</p>		Местные нормативы градостроительного проектирования

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

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы и не нарушают архитектурную целостность многоэтажного жилого дома.

Примечание:

Согласовать архитектурно-градостроительный облик объекта капитального с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства за исключением следующих случаев:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

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

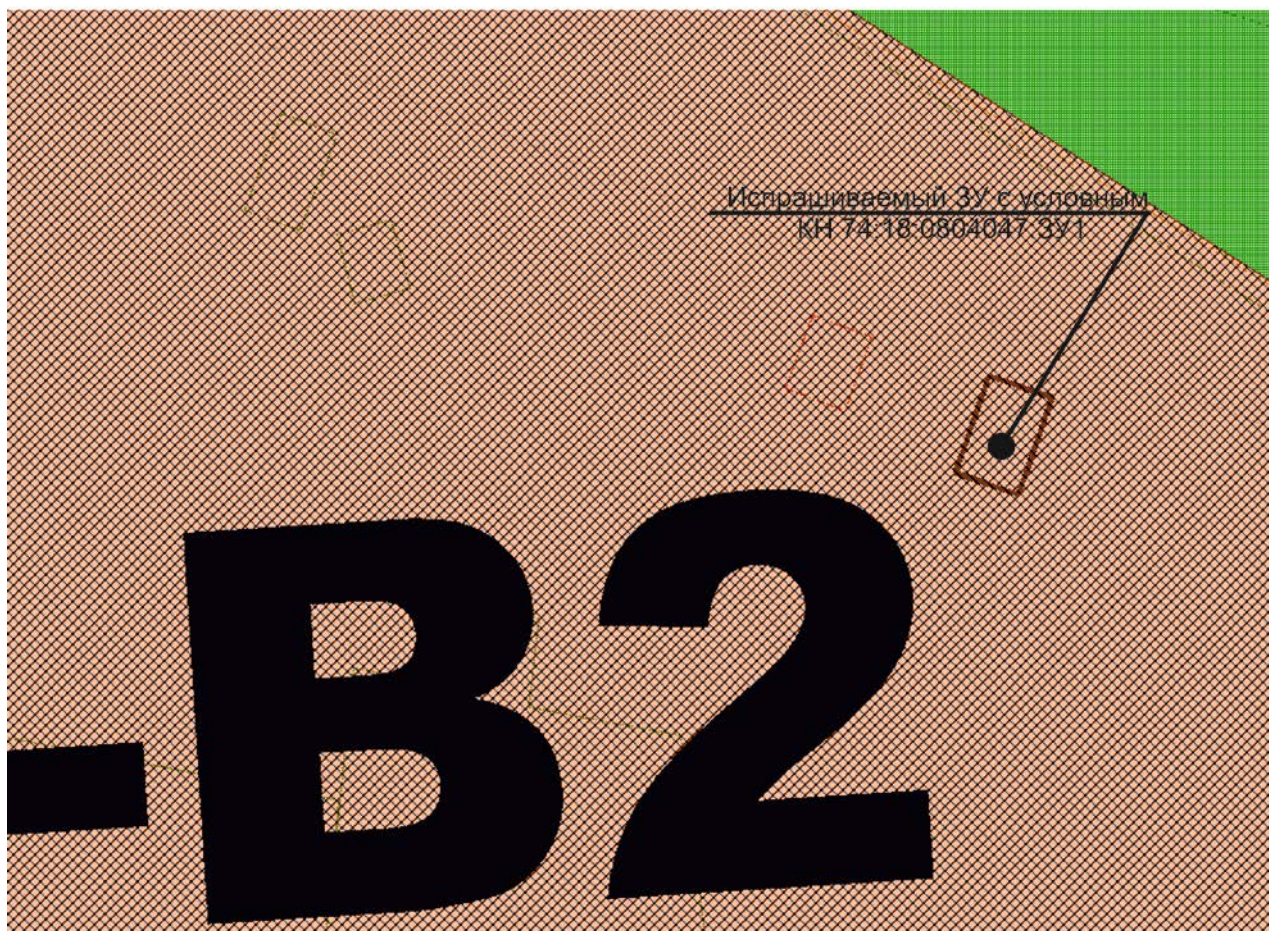
Параметры разрешенного использования	Показатель	Обоснование
Предельный минимальный размер земельного участка, (м)	отсутствует необходимость ограничения	
Предельный максимальный размер земельного участка, (м)	отсутствует необходимость ограничения	
Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м)		
Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м)		
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*	
<p>*Примечание:</p> <p>При соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности;</p> <p>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</p>		
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		
Максимальный процент застройки в границах земельного участка:		
Минимальный процент озеленения земельного участка		

Приложение:

Графическая часть

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



Испрашиваемый ЗУ с условным
КН 74:18:0804047:ЗУ1

