

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка «магазины» с кадастровым номером 74:18:0602114:1463, площадью 305 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, Саткинский район, р. п. Сулея, ул. 9

Мая, д. 9

Необходимость рассмотрения вопроса предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка возникла после обращения Гайфуллиной Раули Асраровны. Земельный участок, на который испрашивается разрешение на условно разрешённый вид использования, находится у заявителя на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.03.2024 года и имеет площадь 305 кв. м, расположенный по адресу: Челябинская область, Саткинский район, р. п. Сулея, ул. 9 Мая, д. 9. Земельный участок имеет кадастровый номер 74:18:0602114:1463, находится в территориальной зоне В.1 – зона индивидуальной жилой застройки (Приложение 1).

На данном земельный участок заявитель планирует строительство объекта торгового назначения, для этого необходимо получить разрешение на условно разрешенный вид использования «магазины», согласно Правилам землепользования и застройки Сулеинского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области», утвержденным Решением Совета депутатов Сулеинского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области от 06.06.2017 № 23, 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 блокированного типа;
- 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;
- 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:

- многоквартирные жилые дома;
- 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;**
- нестационарные торговые объекты;
- 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)	20*	Параметр установлен для ВНОВЬ образованных земельных участков
Предельный максимальный размер земельного участка, (м)	не установлен	
Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м)	300	Решение Совета депутатов Сулеинского городского поселения «Об установлении предельных размеров земельных участков, на территории Сулеинского
Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м)	2000	

		городского поселения» от 30.04.2015 г. № 31
<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 землеуладения до строений, а также между строениями, м:</p> <p>а) 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>- от кустарников</p> <p>При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета:</p> <p>- до стен соседнего дома не менее</p> <p>- до источника водоснабжения (колодца)</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>1</p> <p>12</p> <p>25</p>	<p>СП 30-102-99, п. 5.3.2</p> <p>СП 42.13330.2011</p>
<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> <p>- для застройки блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками;</p> <p>- для застройки одно – двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками.</p>	<p>30%</p> <p>20%</p>	<p>Местные нормативы градостроительного проектирования</p>
<p>Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:</p> <p>- количество надземных этажей</p>	<p>До двух с возможным использованием (дополнительно)</p>	

	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	
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; - между хозяйственными постройками (сараям, гаражом, баней)	от 6 до 15 м (в зависимости от огнестойкости) не менее 2 м	

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

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)	20*	Параметр установлен для вновь образованных земельных участков
Предельный максимальный размер земельного участка, (м)	не установлен	
Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м)	300	Решение Совета депутатов Сулейнского городского поселения «Об установлении предельных размеров земельных участков, на территории Сулейнского городского поселения» от 30.04.2015 г. № 31
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:		

<p>- в сохраняемой застройке</p> <p>- при реконструкции и новом строительстве</p> <p>2) минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями, м:</p> <p>от границ соседнего участка до:</p> <p>- основного строения 3</p> <p>- постройки для содержания скота и птицы 4</p> <p>- других построек: бани, гаража, сарая и др. 1</p> <p>- окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках 6</p> <p>- от стволов высокорослых деревьев 4</p> <p>- среднерослых деревьев 2</p> <p>- от кустарников 1</p> <p>При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета:</p> <p>- до стен соседнего дома не менее: 12</p> <p>- до источника водоснабжения (колодца) 25</p>	<p>в соответствии со сложившейся линией застройки не менее 3</p>	<p>СП 30-102-99, п. 5.3.2</p> <p>СП 42.13330.2011</p>
<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> <p>- для застройки блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками;</p>	<p>30%</p>	<p>Местные нормативы градостроительного проектирования</p>
<p>Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:</p> <p>- количество надземных этажей</p>	<p>до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка</p>	
<p>Предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <p>1) высота от уровня земли:</p> <p>- до верха плоской кровли</p> <p>- до конька скатной кровли</p> <p>2) для всех вспомогательных строений:</p> <p>- высота от уровня земли:</p> <p>- до верха плоской кровли</p> <p>- до конька скатной кровли</p> <p>как исключение: шпили, башни, флагштоки</p>	<p>не более 9,6 м</p> <p>не более 13,6 м</p> <p>не более 4,0 м</p> <p>не более 7,0 м</p> <p>без ограничения</p>	
<p>Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов при новом строительстве</p>	<p>не менее 15 м</p>	<p>СП 42.13330.2011</p>
<p>Противопожарное расстояние:</p> <p>- между жилыми домами на соседних</p>	<p>от 6 до 15 м (в</p>	<p>см. таблицу</p>

земельных участках; - между хозяйственными постройками (сараем, гаражом, баней)	зависимости от огнестойкости) не менее 2 м	
---	--	--

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

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. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается размещение гаража на границе земельного участка со стороны улицы строго по линии застройки.
 4. При строительстве или реконструкции объектов 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 не допустимо.
 6. 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.
- Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12×12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается. (СП 30-

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.

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, администрация Сулейнского городского поселения устанавливает предельно минимальный размер в отношении данного ранее учтенного земельного участка в соответствии со сведениями, содержащиеся в ЕГРН.

В исторически сложившейся застройке возможно узаконивание индивидуального гаража и гаража на территории гаражного кооператива.

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

Приложение:

Графическая часть

**Выдержка из Правил землепользования и застройки
Сулейнского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области,
утвержденных Решением Совета депутатов Сулейнского городского поселения Саткинского
муниципального Челябинской области
от 06.06.2017 г. № 23**



