

**АДМИНИСТРАЦИЯ ТЕМРЮКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального
строительства на земельном участке с кадастровым номером
23:30:1111001:37, площадью 216 кв.м, расположенном по адресу:
Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, ул. Коллонтай, 5/1**

Рассмотрев заключение по результатам публичных слушаний от 2 марта 2023 года и рекомендации комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района, руководствуясь статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, в соответствии с Правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденными решением Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 25 марта 2014 года № 595 (в редакции решения Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 23.12.2022 года № 376), Уставом Темрюкского городского поселения Темрюкского района, на основании заявления Гноевого Анатолия Анатольевича п о с т а н о в л я ю:

1. Предоставить Гноевому Анатолию Анатольевичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:30:1111001:37, площадью 216 кв.м, расположенном по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, ул. Коллонтай, 5/1 в части:

уменьшения минимального отступа от границы земельного участка по ул. Коллонтай, 14 с кадастровым номером 23:30:1111001:236 - 0,5м (от северо-восточной части) и - 0,0 м (от южной части); от границы земельного участка по ул. Коллонтай, с кадастровым номером 23:30:1111001:573 - 0,0 м; от территории неразграниченной государственной собственности - 0,70 м (от северной части);

2) в части установления максимального процента застройки, установить 89 % застройки для строительства реконструкции одноэтажного магазина.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Темрюкского городского поселения Темрюкского района Казакову М.В.

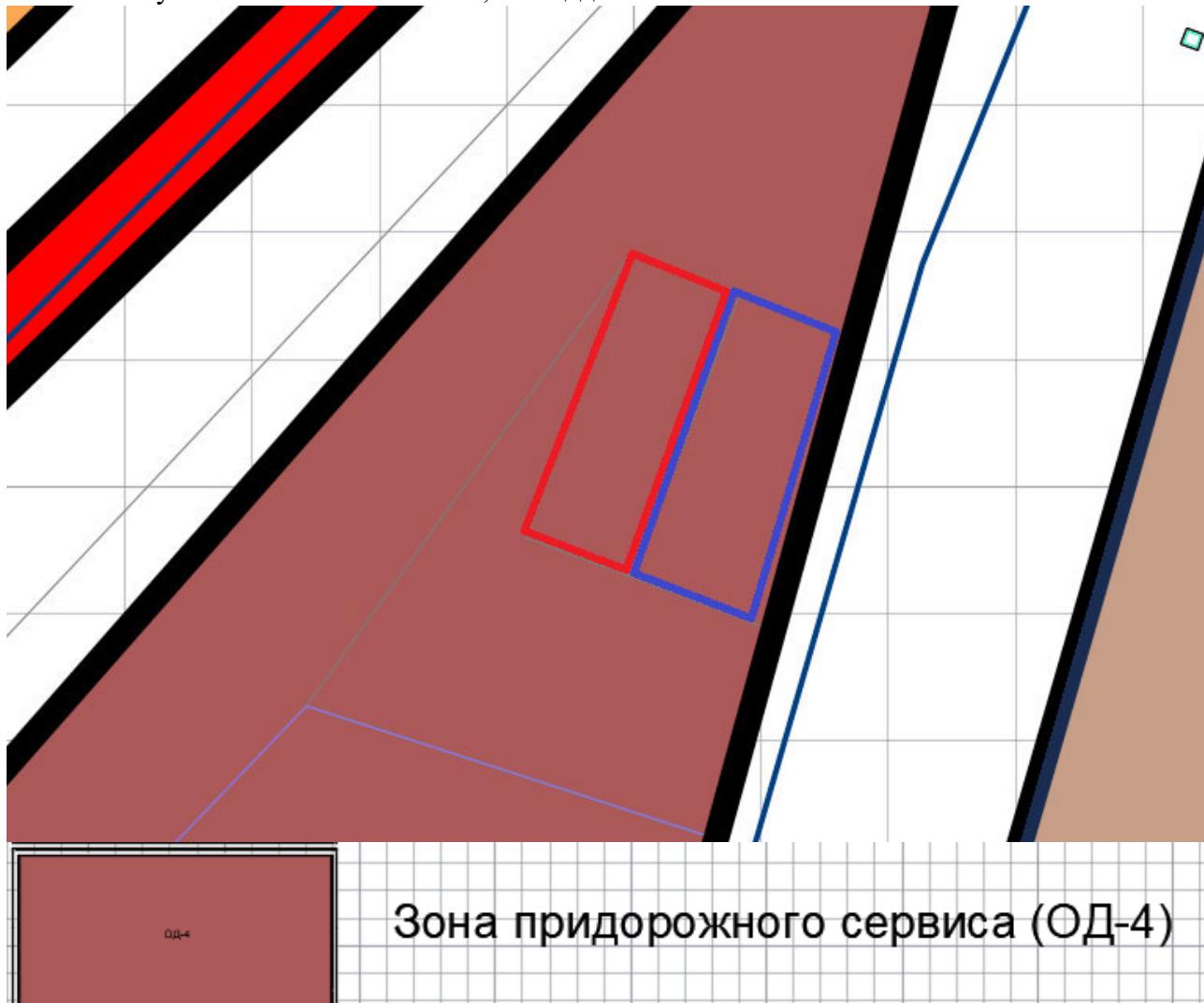
3. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Исполняющий обязанности главы
Темрюкского городского поселения
Темрюкского района

А.В. Румянцева

Выкопировка из карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденных решением LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 (в редакции решения LIX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района IV созыва от 23 декабря 2023 № 376)

Земельный участок 23:30:1111001:37, площадью 216 кв.м.



Земельный участок 23:30:1111001:37

Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, ул. Коллонтай, 1/5

Объекты дорожного сервиса

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:30:1111001:37
Кадастровый квартал:	23:30:1111001
Адрес:	Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, ул. Коллонтай, 1/5
Площадь уточненная:	216 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Объекты дорожного сервиса
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	556 802,64 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.12.2022
дата применения:	01.01.2023



*Индивидуальный Предприниматель
Шаповал Сергей Николаевич*

Заказчик: Гноевой Анатолий Анатольевич

*ОБОСНОВАНИЕ
НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ
НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА*

*Темрюкский район,
г. Темрюк, ул. Коллонтай, 1/5*

2022-08

*г. Темрюк,
2022 г.*

Пояснительная записка

1. Местоположение и характеристика земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 23:30:1111001:37 расположен по адресу:

Краснодарский край, Темрюкский район, город Темрюк, ул. Коллонтай, 1/5.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Вид использования земельного участка - объекты дорожного сервиса (код 4.9.1).

Площадь земельного участка - 216 кв. м.

Земельный участок застроен.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района (Карта градостроительного зонирования) земельный участок расположен в территориальной зоне ОД-4 "Зона придорожного сервиса".

2. Характеристика построенных объектов капитального строительства.

На территории участка расположен объект капитального строительства - нежилое здание - магазин "Автозапчасти", общей площадью 164,1 кв. м.

Кадастровый номер 23:30:1111001:100 этажность - 1 этаж.

Планируется реконструкция магазина с увеличением площади застройки.

3. Градостроительные регламенты.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района (Карта градостроительного зонирования) земельный участок расположен в территориальной зоне ОД-4 ("Зона придорожного сервиса").

Зона размещения объектов придорожного сервиса выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании.

В основных видах разрешенного использования указан вид - **объекты дорожного сервиса**, код 4.9.1.

Данным видом предусматривается размещение зданий и сооружений дорожного сервиса.

Для данного вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства Правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения установлены следующие градостроительные регламенты:

- предельные размеры земельного участка 10-10 000 кв. м,
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 1 м,
- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - 2 этажа),
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.

2022-08

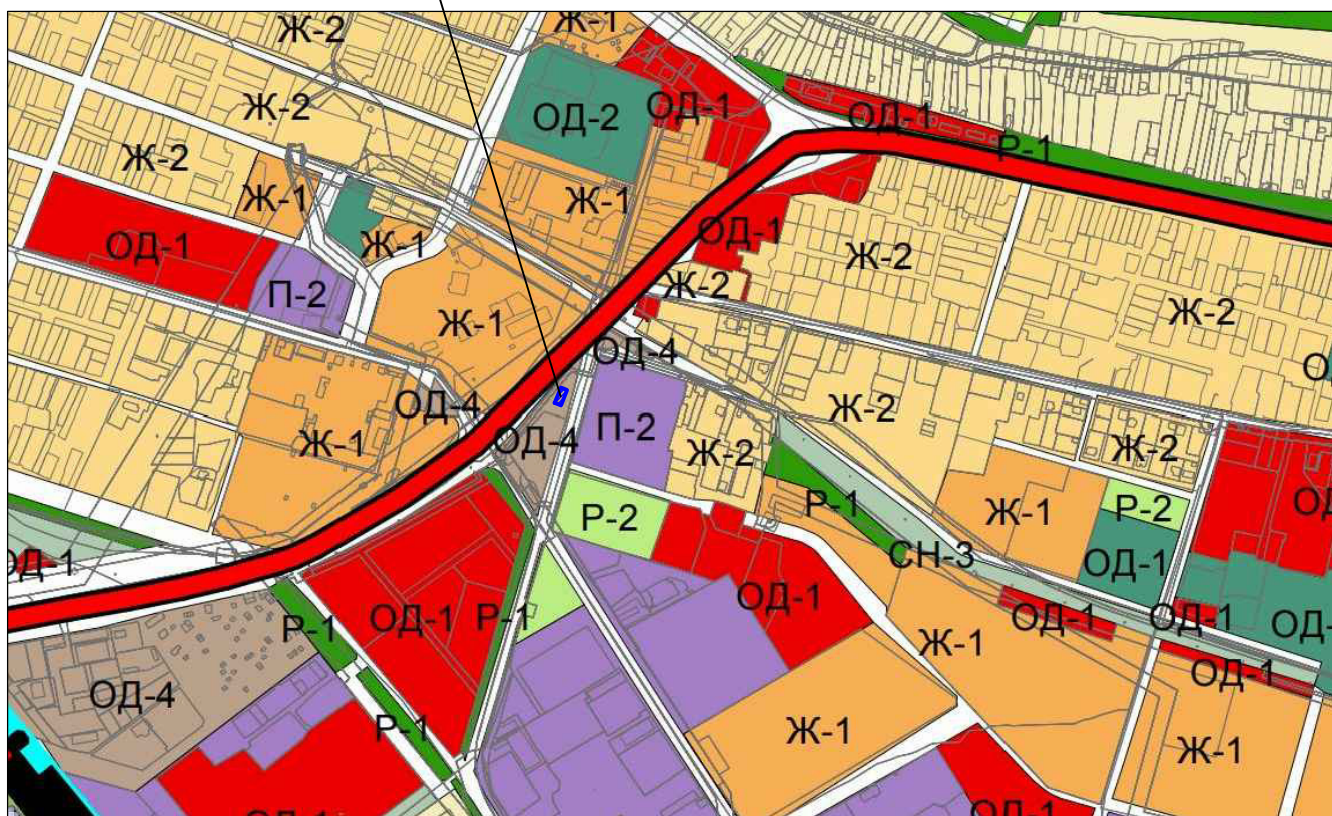
Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, г. Темрюк, ул. Коллонтай, 1/5

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
ГИП		Шаповал			09.22	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист
Разработал		Шаповал			09.22		п	1
						Пояснительная записка		
						ИП Шаповал С.Н.		

5

Фрагмент Карты градостроительного зонирования ПЗЗ Темрюкского городского поселения

Рассматриваемый участок



2022 - 08

Лист

2

Изм. Кол.уч. Лист Недок. Подпись Дата

4. Техничко-экономические показатели

№ п/п.	Наименование	Единицы изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	216,0
2	Площадь застройки участка	м ²	192,0
3	Процент застройки	%	89,0

5. Сравнение показателей застройки объекта капитального строительства (объекта дорожного сервиса) и предельно разрешенных параметров.

№ п/п.	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели планируемой застройки	Вывод
1	Минимальная/максимальная площадь земельных участков	10/10000 кв. м	216,0	Соответствует
2	Максимальный процент застройки	60 %	89,0	Не соответствует
3	Максимальное количество надземных этажей	2	1	Соответствует
4	Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда)	-	-	-
5	Минимальные отступы здания от границ земельного участка:			
	- от границ смежного земельного участка по ул. Коллонтай, 14	1 м	0,5м (L=23,3м) 0м (L=5,3м)	Не соответствует
	- от границ смежного земельного участка с к/н 23:30:1111001:573	1 м	0м (L=21,6м)	Не соответствует
	- от территории неразграниченной государственной собственности на землю	1 м	0,7м (L=8,5м)	Не соответствует

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ требуется разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, утвержденных Правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Нодок.	Подпись	Дата	2022 - 08	Лист
							3

6. Выводы по обоснованию отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке.

На земельном участке с кадастровым номером 23:30:1111001:37 площадью 216 кв. м по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, ул. Коллонтай, 1/5 планируется провести реконструкцию с увеличением габаритов существующего объекта капитального строительства - магазина.

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка и предусматривает реконструкцию существующего здания магазина с увеличением площади застройки до 192, 0 кв. м (ориентировочно). Данное здание будет примыкать к проектируемому объекту капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:30:1111001:573. Примыкание зданий на двух смежных земельных участках предложено в целях более рационального использования земельного участка и увеличения полезной площади здания. Размещение здания по границе земельного участка никак не нарушает права владельцев соседних земельных участков и не нарушает строительных, санитарных норм и технических регламентов.

Парковка машин будет предусмотрена на смежном земельном участке с кадастровым номером 23:30:1111001:573.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке обусловлено:

- сложившейся застройкой,
- небольшой площадью земельного участка,
- невозможностью экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов,
- рациональностью использования земельного участка,
- соблюдением целостности восприятия общего архитектурного облика улицы и увязкой реконструируемого объекта с существующим местоположением сложившейся застройки.

Согласно представленной заказчиком топографической съемке расстояние от наружных стен реконструируемого объекта до строящегося объекта капитального строительства, расположенного на смежном земельном участке по ул. Коллонтай, 14 составляет менее 6 м (см. Схему), что не соответствует требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент безопасности зданий и сооружений", СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Необходимо выполнить техническое заключение о возможности размещения объектов капитального строительства при соблюдении обязательных требований пожарной безопасности.

2022 - 08

Лист

4

Величина требуемых отклонений от предельно допустимых параметров использования земельного участка с кадастровым номером 23:30:1111001:37 для реконструкции объекта дорожного сервиса - магазина составляет:

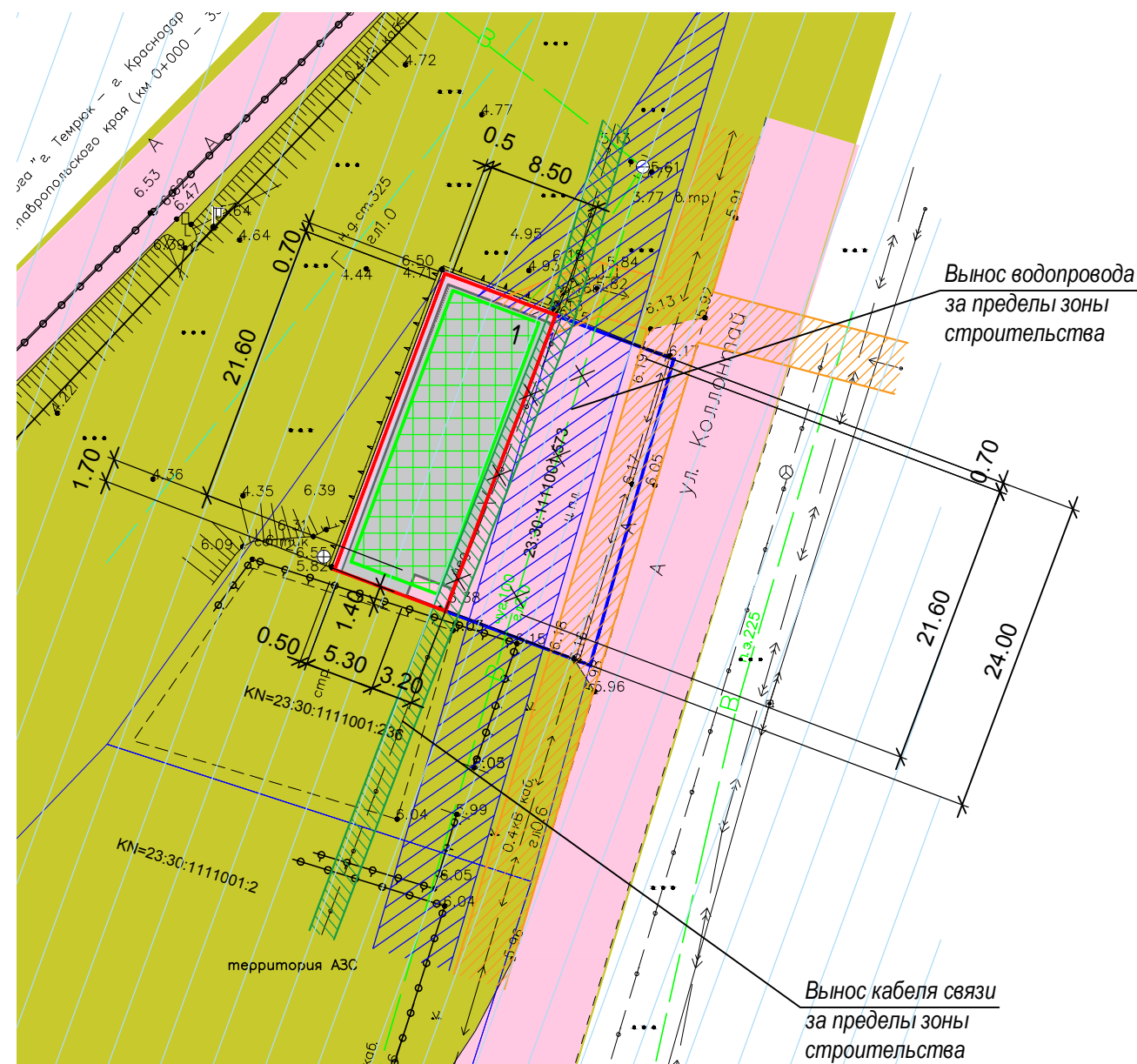
- 0,50 м (протяженностью 23,3 м) и 0 м (протяженностью 5,3 м) от границы смежного земельного участка, расположенного по ул. Коллонтай, 14 (отклонение на 0,5 м и 1,0 м);
- 0 м (протяженностью 21,6 м) от границы смежного земельного участка, расположенного по ул. Коллонтай с кадастровым номером 23:30:1111001:573 (отклонение на 1,0 м);
- 0,70 м (протяженностью 8,5 м) от территории неразграниченной государственной собственности на землю (отклонение на 0,30 м);
- процент застройки земельного участка - 89%.

Все расстояния указаны на Схеме.

						2022 - 08	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		5



Схема расположения земельного участка М1:500



Условные обозначения:

- Граница земельного участка 23:30:1111001:37
- Места допустимого размещения объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом ПЗЗ Темрюкского городского поселения
- Реконструкция нежилого здания - магазина (кадастровый номер ОКС 23:30:1109028:100)
- Охранная зона кабеля связи, подлежит выносу в границах объекта капитального строительства

Технико-экономические показатели (ЗУ 23:30:1111001:37)

№ п/п.	Наименование	Единицы изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м²	216,0
2	Площадь застройки участка	м²	192,0
3	Процент застройки	%	89,0

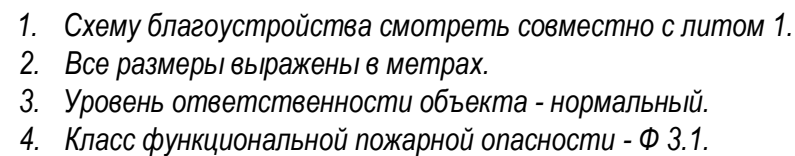
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		здания	Всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Магазин (реконстр.)	1	1	-	-	192,0	192,0	-	-	-

- Зона подтопления территории города Темрюк при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности
- Санитарно-защитная зона предприятий для автозаправочной станции № 23008
- Охранная зона кабеля и ВЛ 0.4 кВ
- Охранная зона водопровода, подлежит выносу в границах проектируемого объекта (магазина)

- Схема расположения земельного участка с обозначением места размещения магазина по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, ул. Коллонтай, 1/5 разработана на основании письма-заказа, на основе топографической съемки, выполненной ООО "Геоэксперт" в 2022 г.
- Система высот Балтийская. Система координат МСК-23.
- Все размеры выражены в метрах.
- Уровень ответственности магазина - нормальный. Класс функциональной пожарной опасности - Ф 3.1.

						2022-08		
						Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, г. Темрюк, ул. Коллонтай, 1/5		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист
ГИП		Шаповал			09.22		П	1
Разработал		Шаповал			09.22	Схема расположения земельного участка М1:500	ИП Шаповал С.Н.	



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	Квартир		Застройки		Общая нормируемая		здания	Всего
				зда-ния	все-го	здания	всего	здания	всего		
1	Магазин (реконстр.)	1	1	-	-	192,0	192,0	-	-	-	-
2	Магазин (проект.)	1	1	-	-	112,0	112,0	-	-	-	-

-  Граница земельного участка 23:30:1111001:37
-  Граница земельного участка 23:30:1111001:573
-  Реконструкция нежилого здания - магазина
(кадастровый номер ОКС 23:30:1109028:100)
-  Новое строительство - магазин (проект.)
-  Парковка проектируемая (покрытие - асфальт)
-  Покрытие из плитки (существующее, планируемое)
-  Переносные цветочницы (проект.)

						2022-08			
						Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, г. Темрюк, ул. Коллонтай, 1/5			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГИП		Шаповал			09.22	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Шаповал			09.22		П	2	
						Схема благоустройства земельного участка М1:500		ИП Шаповал С.Н.	