

**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
23:30:1111001:573, площадью 256 кв.м, расположенном по адресу:
Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, ул. Коллонтай**

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 23:30:1111001:573, площадью 256 кв.м, расположенном по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка по ул. Коллонтай, 5/1 с кадастровым номером 23:30:1111001:37 - 0,0 м, от территории неразграниченной государственной собственности - 0,70 м, от границы земельного участка по ул. Коллонтай, 14 с кадастровым номером 23:30:1111001:236 - 2,25 м, для строительства одноэтажного магазина.

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

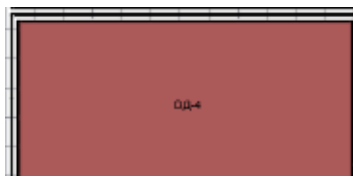
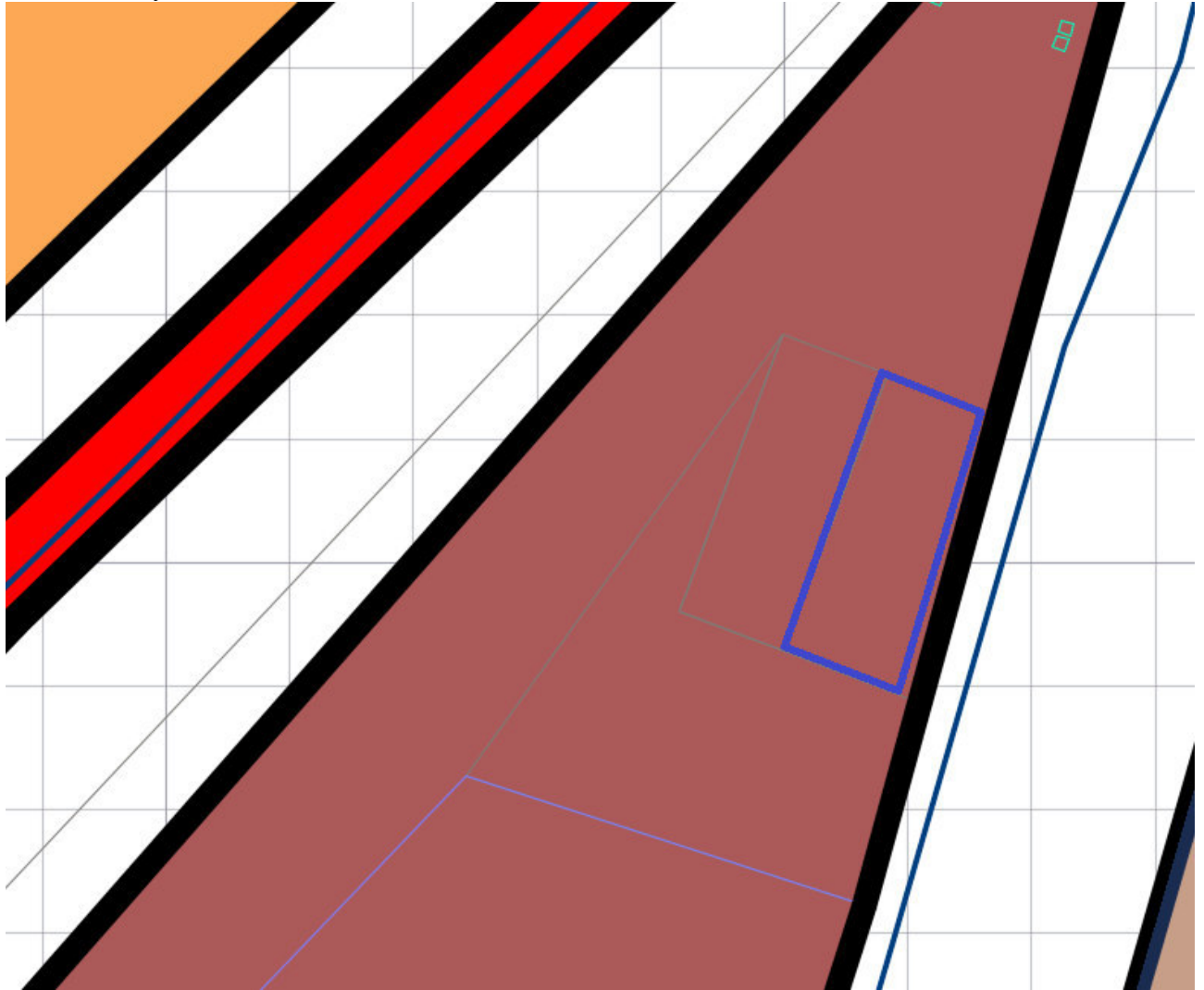
3. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

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 23:30:1111001:573, площадью 256 кв.м.



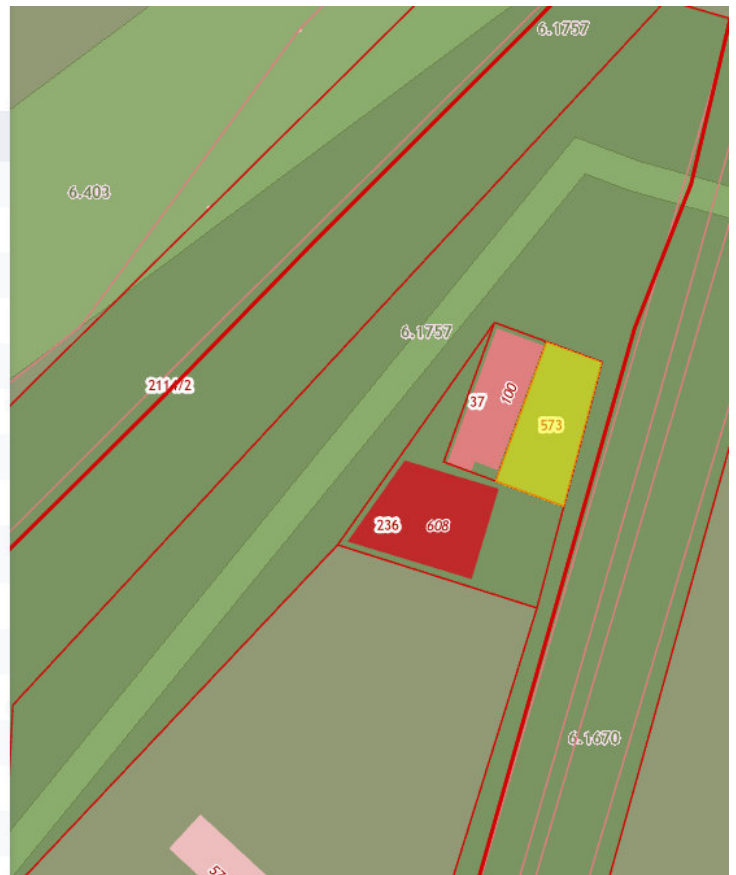
Зона придорожного сервиса (ОД-4)

Земельный участок 23:30:1111001:573

объекты дорожного сервиса

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:30:1111001:573
Кадастровый квартал:	23:30:1111001
Адрес:	-
Площадь уточненная:	256 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	объекты дорожного сервиса
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	658 754,56 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, к/н 23:30:1111001:573*

2022-08/1

*г. Темрюк,
2022 г.*

Пояснительная записка

1. Местоположение и характеристика земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 23:30:1111001:573 расположен по адресу:

Краснодарский край, Темрюкский район, город Темрюк, ул. Коллонтай.

Категория земель - земли населенных пунктов.

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

Площадь земельного участка - 256 кв. м.

Земельный участок свободен от застройки.

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.

Земельный участок принадлежит Гноевому А.А. на праве договора аренды

от 10.01.2022 г. № 3000009713, заключенного по результатам торгов в форме открытого аукциона.

На территории земельного участка отсутствуют объекты капитального строительства.

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 %.

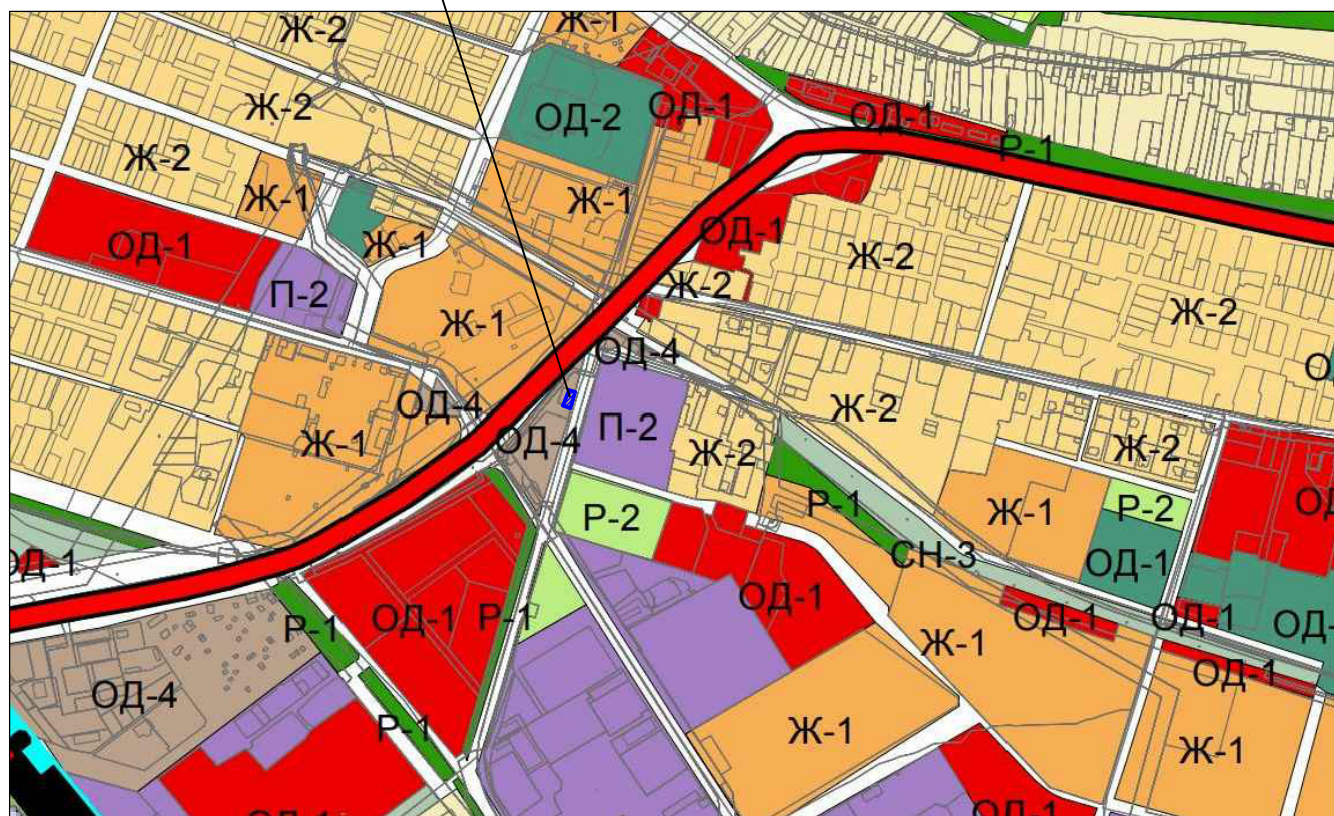
2022-08/1

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, г. Темрюк, ул. Коллонтай, к/н 23:30:1111001:573

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.		

**Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ
Темрюкского городского поселения**

Рассматриваемый участок



Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

2022 - 08/1

Лист

2

4. Техничко-экономические показатели

№ п/п.	Наименование	Единицы изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	256,0
2	Площадь застройки участка	м ²	112,0
3	Процент застройки	%	44,0

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	256,0	Соответствует
2	Максимальный процент застройки	60 %	44,0	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	1,7 м	Соответствует
	- от границ смежного земельного участка с к/н 23:30:1111001:37	1 м	0м (L=21,6м)	Не соответствует
	- от территории неразграниченной государственной собственности на землю	1 м	0,7м (L=7,0м)	Не соответствует
	- от территории общего пользования (ул. Коллонтай)	1 м	2,56 м	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 - 08/1	Лист
							3

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

На земельном участке с кадастровым номером 23:30:1111001:573 площадью 256 кв. м по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, ул. Коллонтай, планируется строительство объекта капитального строительства - магазина.

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка и предусматривает строительство магазина ориентировочной площадью застройки 112, 0 кв. м. Данное здание будет примыкать к реконструируемому объекту капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:30:1111001:37. Примыкание зданий на двух смежных земельных участках предложено в целях более рационального использования земельного участка и увеличения полезной площади здания.

Парковка машин будет предусмотрена в границах земельного участка 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".

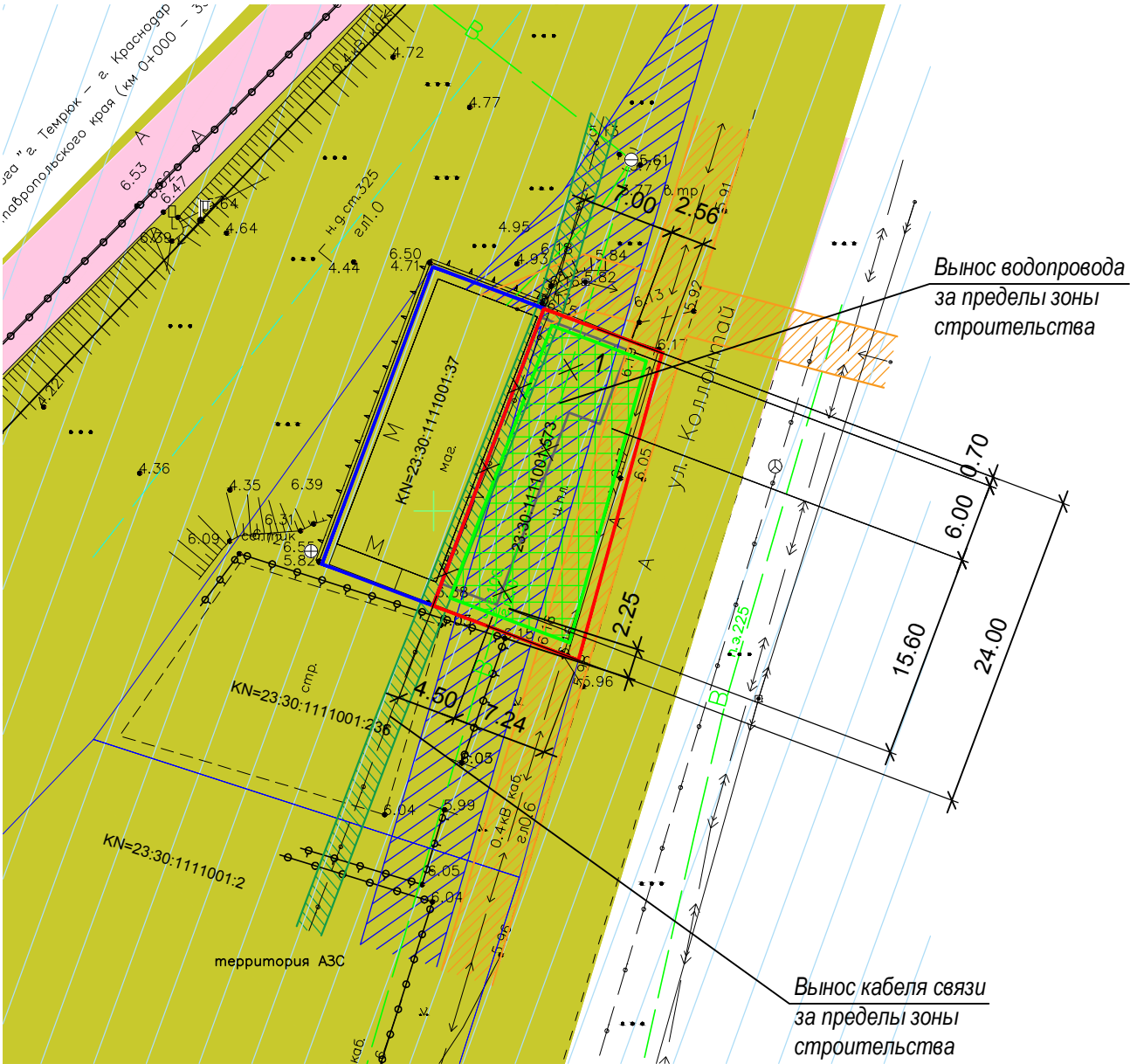
Необходимо выполнить техническое заключение о возможности размещения объектов капитального строительства при соблюдении обязательных требований пожарной безопасности.

Величина требуемых отклонений от предельно допустимых параметров использования земельного участка с кадастровым номером 23:30:1111001:573 для реконструкции объекта дорожного сервиса - магазина составляет:

- 0 м (протяженностью 21,6 м) от границы смежного земельного участка, расположенного по ул. Коллонтай с кадастровым номером 23:30:1111001:37 (отклонение на 1,0 м);
- 0,70 м (протяженностью 7,0 м) от территории неразграниченной государственной собственности на землю (отклонение на 0,30 м).

Все расстояния указаны на Схеме.

Схема расположения земельного участка М1:500



Условные обозначения:

- Граница земельного участка 23:30:1111001:573
- Места допустимого размещения объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом ПЗЗ Темрюкского городского поселения
- Магазин (проект.)
- Охранная зона кабеля связи, подлежит выносу в границах объекта капитального строительства

Технико-экономические показатели (ЗУ 23:30:1111001:573)

№ п/п.	Наименование	Единицы изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м²	256,0
2	Площадь застройки участка	м²	112,0
3	Процент застройки	%	44,0

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

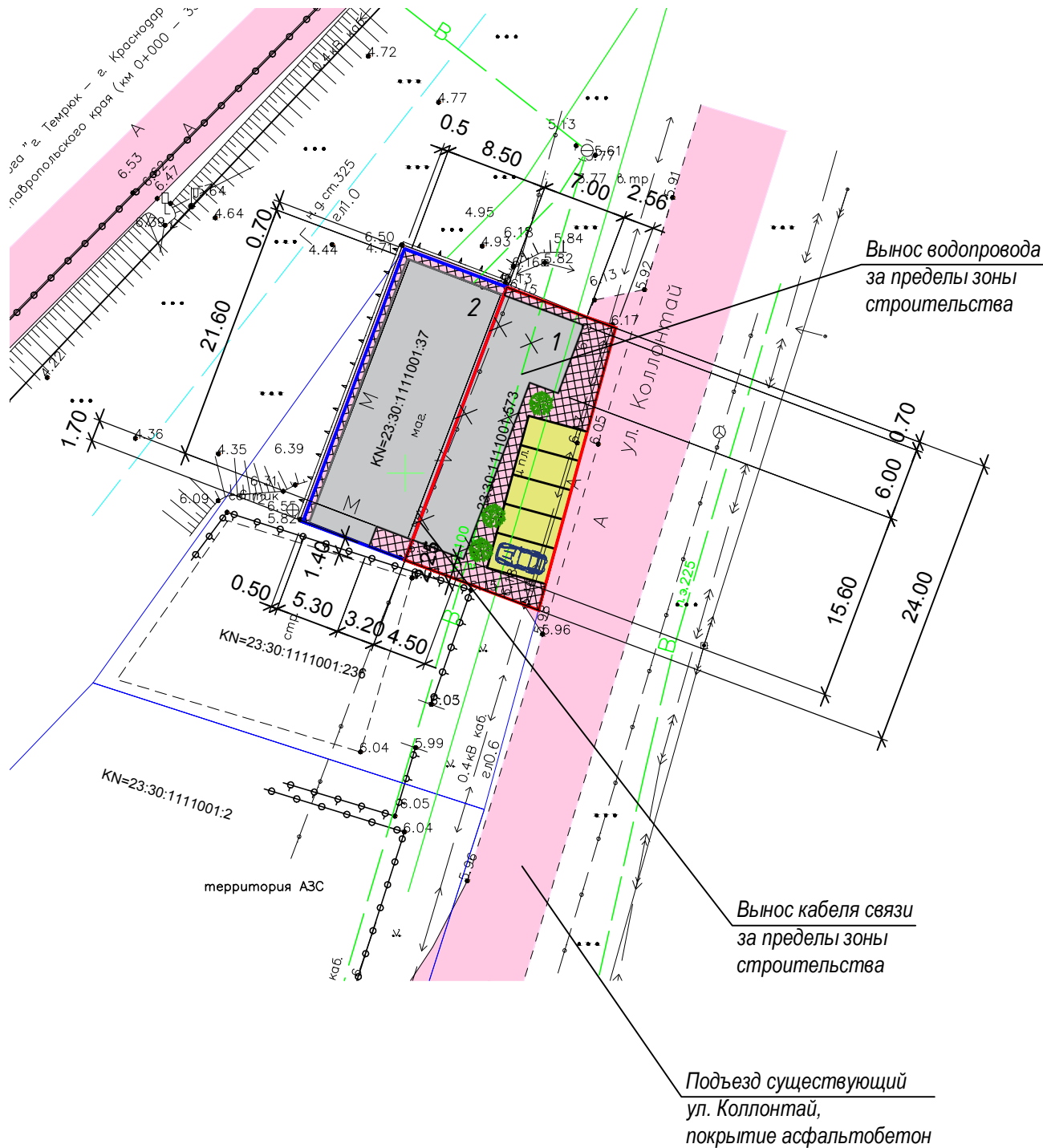
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		здания	Всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Магазин (проект.)	1	1	-	-	112,0	112,0	-	-	-

- 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 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.

						2022-08/1		
						Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, г. Темрюк, ул. Коллонтай, к/н 23:30:1111001:573		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист
ГИП		Шаповал		С.И.	09.22		П	1
Разработал		Шаповал		С.И.	09.22	Схема расположения земельного участка М1:500	ИП Шаповал С.И.	

Схема благоустройства земельного участка М1:500



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

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

Условные обозначения:

- Граница земельного участка 23:30:1111001:573
- Граница земельного участка 23:30:1111001:37
- 1

Новое строительство - магазин (проект.)
- 2

Реконструкция нежилого здания - магазина (кадастровый номер ОКС 23:30:1109028:100)
- Парковка проектируемая (покрытие - асфальт)
- Покрытие из плитки (существующее, планируемое)
- Переносные цветочницы (проект.)

1. Схему благоустройства смотреть совместно с литом 1.
2. Все размеры выражены в метрах.
3. Уровень ответственности объекта - нормальный.
4. Класс функциональной пожарной опасности - Ф 3.1.

						2022-08/1			
						Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, г. Темрюк, ул. Коллонтай, к/н 23:30:1111001:573			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шаповал			09.22		П	2	
Разработал		Шаповал			09.22	Схема благоустройства земельного участка М1:500		ИП Шаповал С.Н.	