

**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
23:30:1109056:516, площадью 883 кв.м, расположенном по адресу:
Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк**

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 Мхитарян Анушвана Герасимовича **п о с т а н о в л я ю:**

1. Предоставить Мхитаряну Анушвану Герасимовичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:30:1109056:516, площадью 883 кв.м, расположенном по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с кадастровым номером 23:30:1109056:514 (блокированная застройка) - 0,0 м, для строительства одноэтажного объекта общественного питания.

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

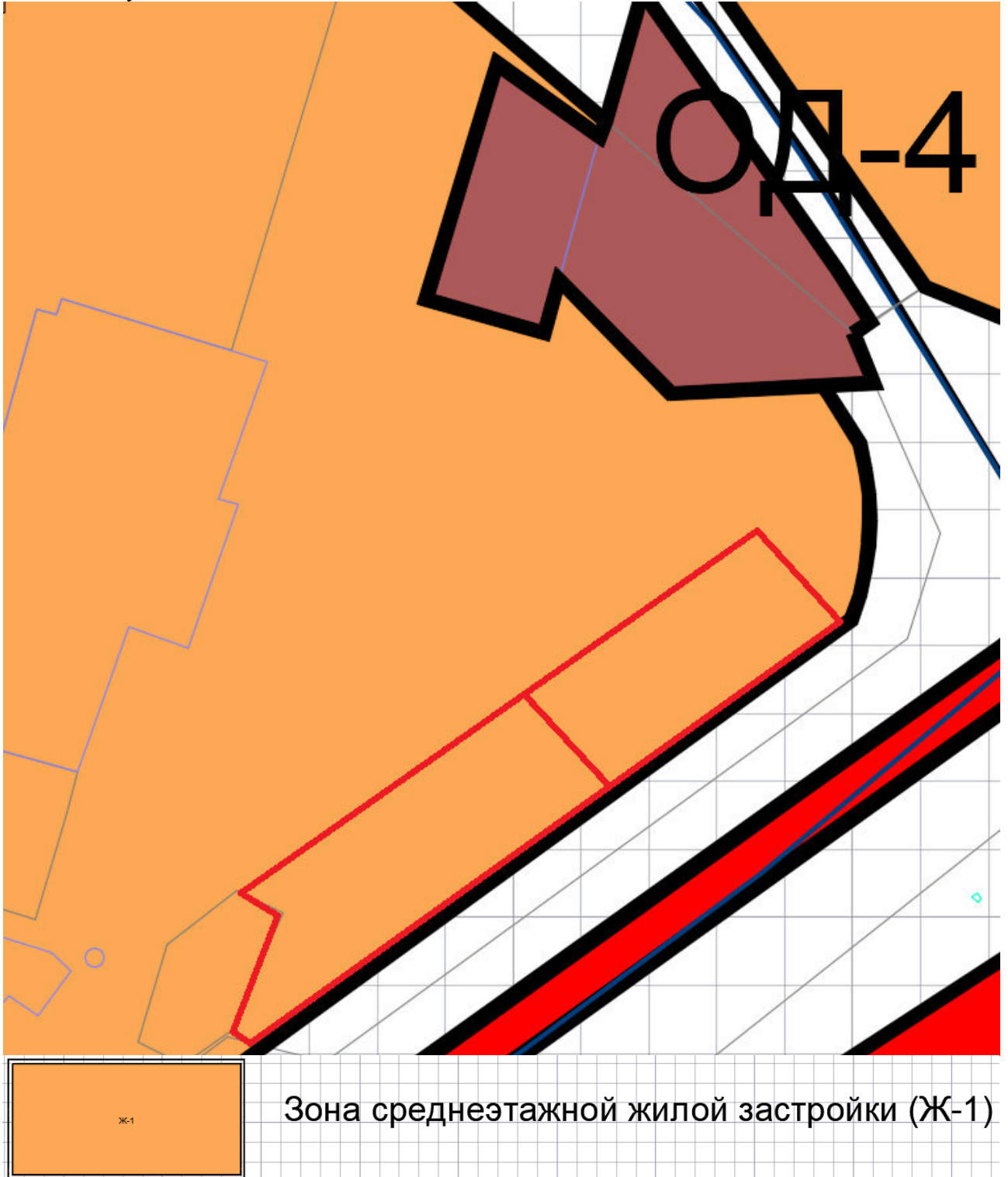
3. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

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 23:30:1109056:516, площадью 883 кв.м.



Земельный участок 23:30:1109056:516

общественное питание

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:30:1109056:516
Кадастровый квартал:	23:30:1109056
Адрес:	-
Площадь уточненная:	883 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	общественное питание
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 896 560,38 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	02.12.2022
дата применения:	01.01.2023



*Индивидуальный Предприниматель
Шаповал Сергей Николаевич*

Заказчик: Мхитарян Анушаван Герасимович

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

*Краснодарский край, Темрюкский район,
г. Темрюк, к/н 23:30:1109056:516*

2022-13

*г. Темрюк,
2022 г.*

Пояснительная записка

1. Местоположение и характеристика земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 23:30:1109056:516 расположен по адресу:

Краснодарский край, Темрюкский район, город Темрюк.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Вид использования земельного участка - общественное питание (код 4.4).

Площадь земельного участка - 883 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 Ж-1 "Зона среднеэтажной жилой застройки".

2. Характеристика построенных объектов капитального строительства.

На территории участка отсутствуют здания.

Через участок транзитно проходит кабель связи "Кубаньводотрансвязь".

3. Градостроительные регламенты.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района (Карта градостроительного зонирования) земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 ("Зона среднеэтажной жилой застройки").

В основных видах разрешенного использования указан вид - **общественное питание**, код 4.6.

Данным видом предусматривается размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

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

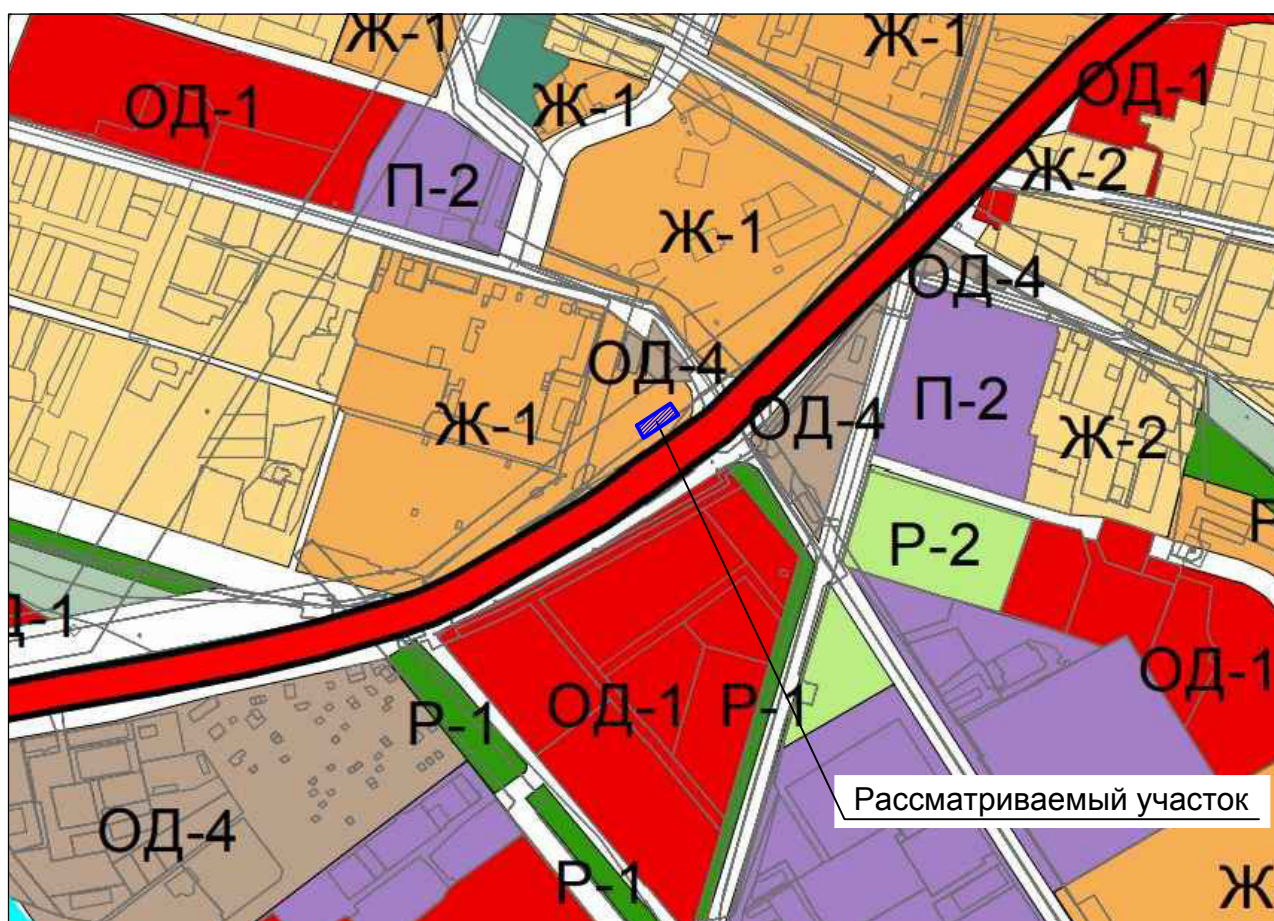
- предельные размеры земельного участка 10-10000 кв. м,
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 1 м,
- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - 3 этажа (15 м),
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %,
- предельная высота ограждения - не нормируется.

2022-13

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, г. Темрюк, к/н 23:30:1109056:516

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шаповал			10.22	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	П	1	4
Разработал		Шаповал			10.22				
						Пояснительная записка			ИП Шаповал С.Н.

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



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

2022 - 13

4. Техничко-экономические показатели

№ п/п.	Наименование	Единицы изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	883,0
2	Площадь застройки участка	м ²	369,0
3	Процент застройки	%	41,8

5. Сравнение показателей застройки объекта капитального строительства (объекта общественного питания) 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	833,0	Соответствует
2	Максимальный процент застройки	60 %	41,8	Соответствует
3	Максимальное количество надземных этажей	3	1	Соответствует
4	Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда)	-	-	-
5	Минимальные отступы здания от границ земельного участка:			
	- от границ смежного земельного участка с кадастровым номером 23:30:1109056:514	1 м	0 м (L=8,0м)	Не соответствует (частично)
	- от северных границ земельного участка	1 м	8,60м	Соответствует
	- от восточных границ земельного участка	1 м	1,0м	Соответствует
	- от южных границ земельного участка	1 м	1,0-2,4м	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.

2022 - 13

Лист

3

Изм. Кол.уч. Лист Недок. Подпись Дата

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

На земельном участке с кадастровым номером 23:30:1109056:516 площадью 833 кв. м по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк планируется строительство одноэтажного объекта общественного питания.

Земельный участок расположен на территории имеющей следующие планировочные ограничения:

- зона подтопления территории города Темрюк при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности;
- санитарно-защитная зона предприятий для автозаправочной станции;
- охранный зона ВЛ 35 кВ;
- охранный зона кабеля связи;
- охранный зона напорной канализации.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке обусловлено:

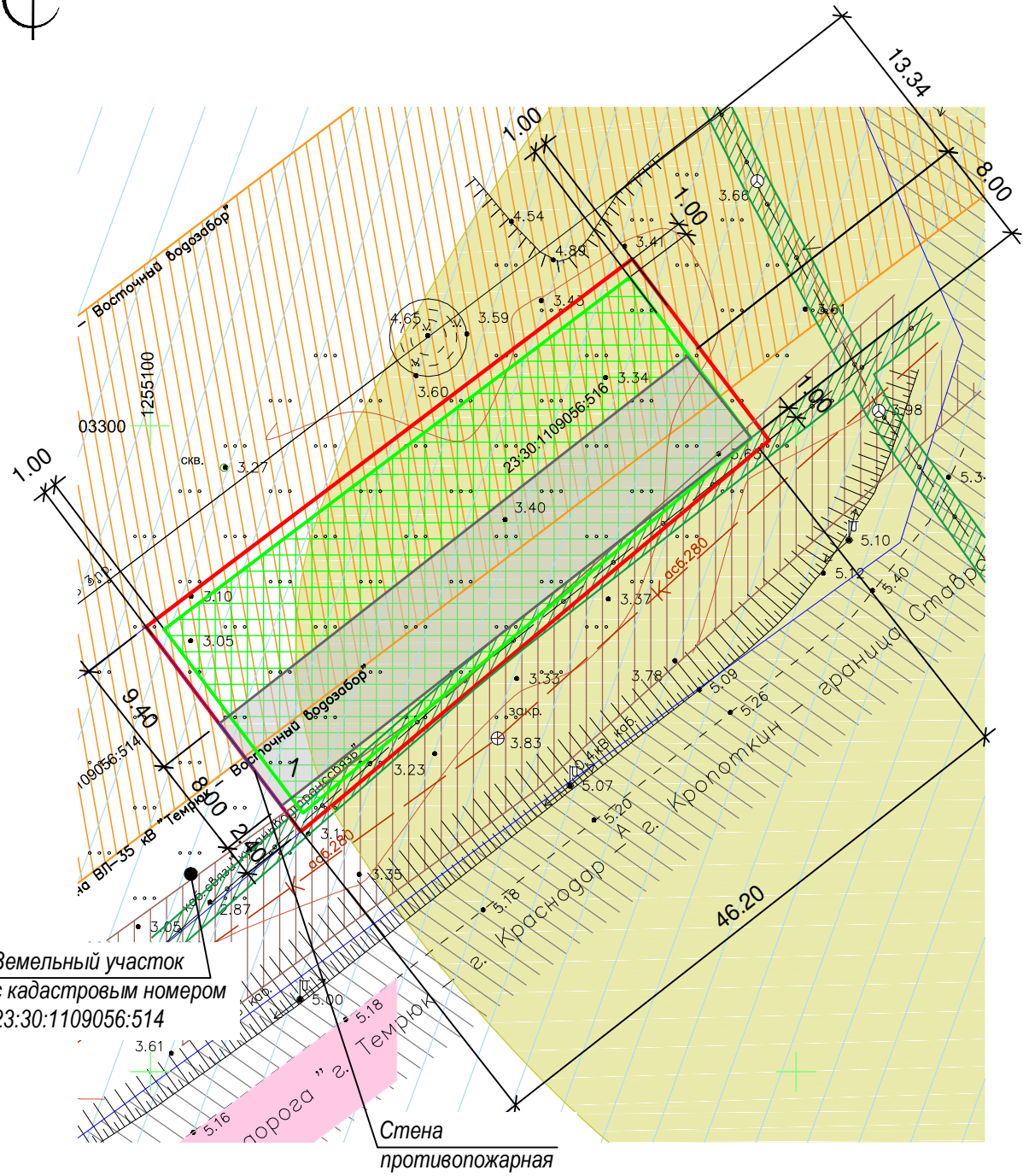
- сложными инженерно-геологическими условиями,
- наличием охранных зон инженерных коммуникаций, ограничивающих допустимую зону застройки. (Воздушная электрическая линия 35 кВ, проходящая с северной стороны земельного участка, существенно уменьшает зону застройки, ограничивая ширину здания).

Величина требуемых отклонений от предельно допустимых параметров использования земельного участка с кадастровым номером 23:30:1109056:516 для объектов общественного питания составляет:

- 0 м (протяженностью 8,0 м) от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:30:1109056:514 (отклонение на 1,0 м).

Все расстояния указаны на Схеме.

Схема расположения земельного участка М1:500



Земельный участок
с кадастровым номером
23:30:1109056:514

Условные обозначения:

- Граница земельного участка 23:30:1109056:514
- Места допустимого размещения объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом ПЗЗ Темрюкского городского поселения
- Объект общественного питания (проект.)
- Охранная зона кабеля связи
- Зона подтопления территории города Темрюк при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности

Технико-экономические показатели

№ п/п.	Наименование	Единицы изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м²	883,0
2	Площадь застройки участка	м²	369,0
3	Процент застройки	%	41,8

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

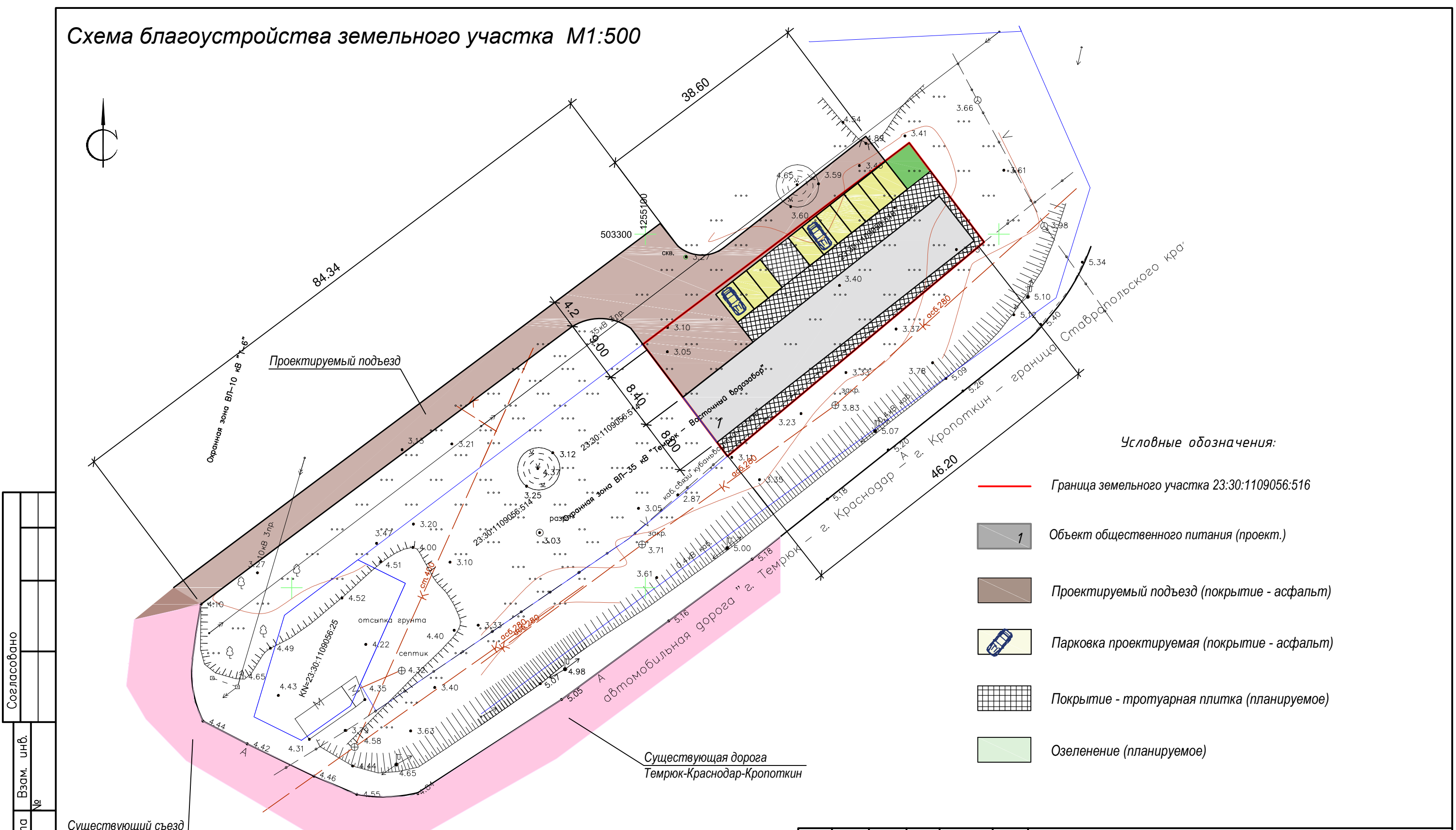
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		здания	Всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Объект общественного питания (проект.)	1	1	-	-	369,0	369,0	-	-	-

- Санитарно-защитная зона предприятий для автозаправочной станции № 23008
- Территории общего пользования- автомобильная дорога регионального значения Темрюк-Краснодар-Кропоткин
- Охранная зона ВЛ 35 кВ
- Охранная зона напорной канализации

- Схема расположения земельного участка с обозначением места размещения объекта общественного питания по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, к/н 23:30:1109056:516 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 объекта - нормальный. Класс функциональной пожарной опасности - Ф 3.2.

						2022-13			
						Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, г. Темрюк, к/н 23:30:1109056:516			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шаповал			10.22		П	1	3
Разработал		Шаповал			10.22	Схема расположения земельного участка М1:500	ИП Шаповал С.Н.		

Схема благоустройства земельного участка М1:500



Условные обозначения:

- Граница земельного участка 23:30:1109056:516
- Объект общественного питания (проект.)
- Проектируемый подъезд (покрытие - асфальт)
- Парковка проектируемая (покрытие - асфальт)
- Покрывтие - тротуарная плитка (планируемое)
- Озеленение (планируемое)

Согласовано			
Инв. № подл.	Погр. и дата	Взам. инв. №	

Технико-экономические показатели

№ п/п.	Наименование	Единицы изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м²	883,0
2	Площадь застройки участка	м²	369,0
3	Процент застройки	%	41,8

						2022-13			
						Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, г. Темрюк, к/н 23:30:1109056:516			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шаповал		С.И.И.	10.22		П	2	
Разработал		Шаповал		С.И.И.	10.22	Схема благоустройства земельного участка М1:500		ИП Шаповал С.И.	