

**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  
23:30:1109056:514, площадью 1078 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 Сергея Герасимовича п о с т а н о в л я ю:

1. Предоставить Мхитаряну Сергею Герасимовичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:30:1109056:514, площадью 1078 кв.м, расположенном по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с кадастровым номером 23:30:1109056:516 (блокированная застройка) - 0,0 м, для строительства одноэтажного гаража.

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

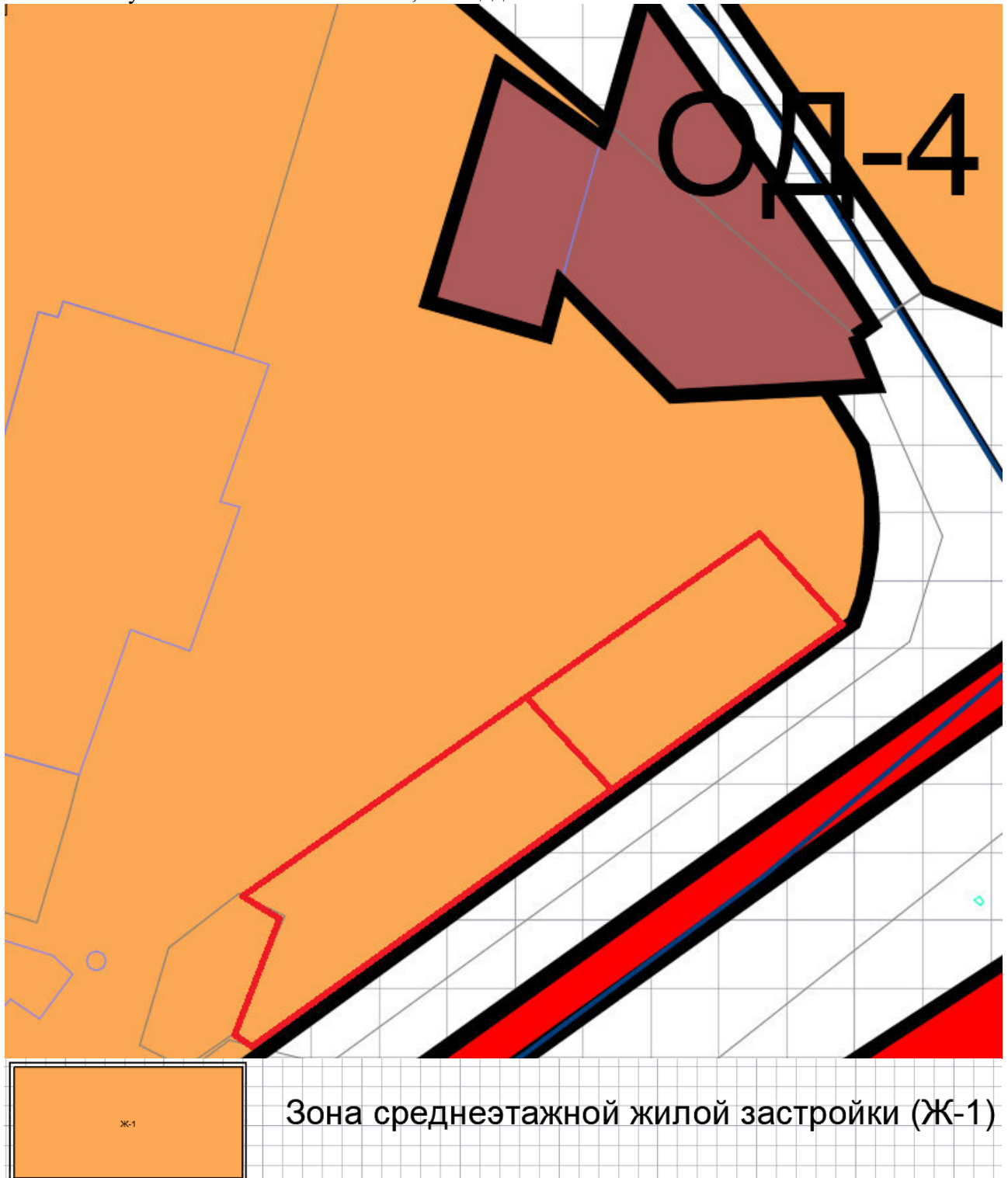
3. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

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 23:30:1109056:514, площадью 1078 кв.м.



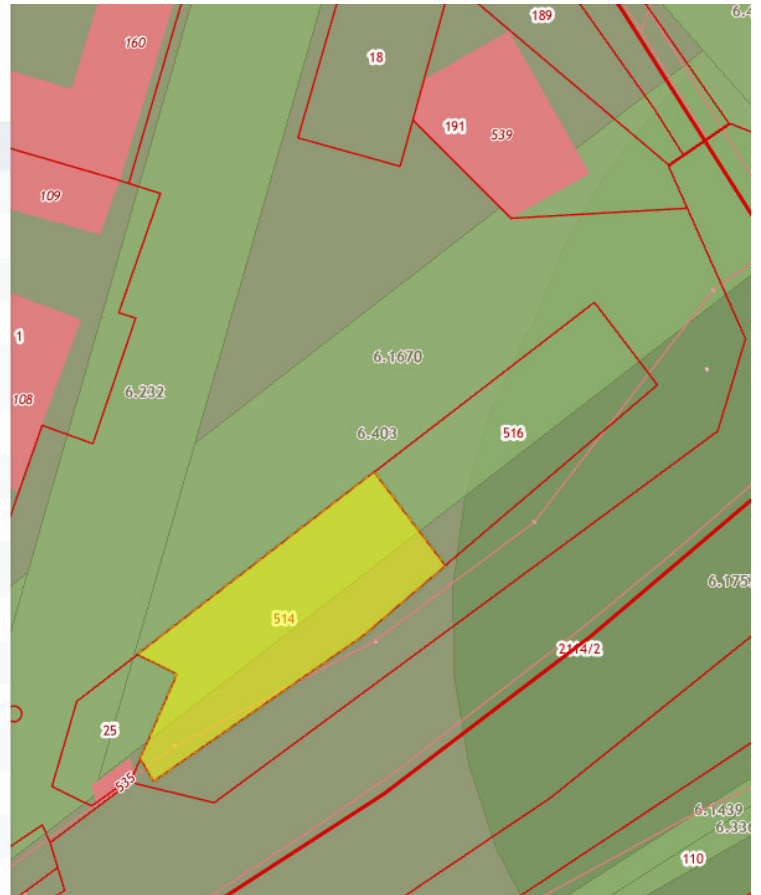
**Земельный участок 23:30:1109056:514**

Краснодарский край, р-н Темрюкский, г. Темрюк

хранение автотранспорта

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

| Информация                 | Услуги                                        |
|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Тип:                       | Объект недвижимости                           |
| Вид:                       | Земельный участок                             |
| Кадастровый номер:         | 23:30:1109056:514                             |
| Кадастровый квартал:       | 23:30:1109056                                 |
| Адрес:                     | Краснодарский край, р-н Темрюкский, г. Темрюк |
| Площадь уточненная:        | 1 078 кв. м                                   |
| Статус:                    | Учтенный                                      |
| Категория земель:          | Земли населённых пунктов                      |
| Разрешенное использование: | хранение автотранспорта                       |
| Форма собственности:       | -                                             |
| Кадастровая стоимость:     | 1 176 701,68 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 Сергей Герасимович*

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

*Краснодарский край, Темрюкский район,  
г. Темрюк, к/н 23:30:1109056:514*

**2022-14**

*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 - хранение автотранспорта (код 2.7.1).

Площадь земельного участка - 1078 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.

По южной границе участка и 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 - хранение автотранспорта, код 2.7.1.

Данным видом предусматривается размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест хранения автотранспорта (отдельно стоящие гаражи).

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: минимальная площадь 11 кв. м - максимальная площадь не подлежит установлению,
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - для отдельно стоящих гаражей 1 м,
- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - 1 этаж (4 м),
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 %,
- предельная высота ограждения - не нормируется.

2022-14

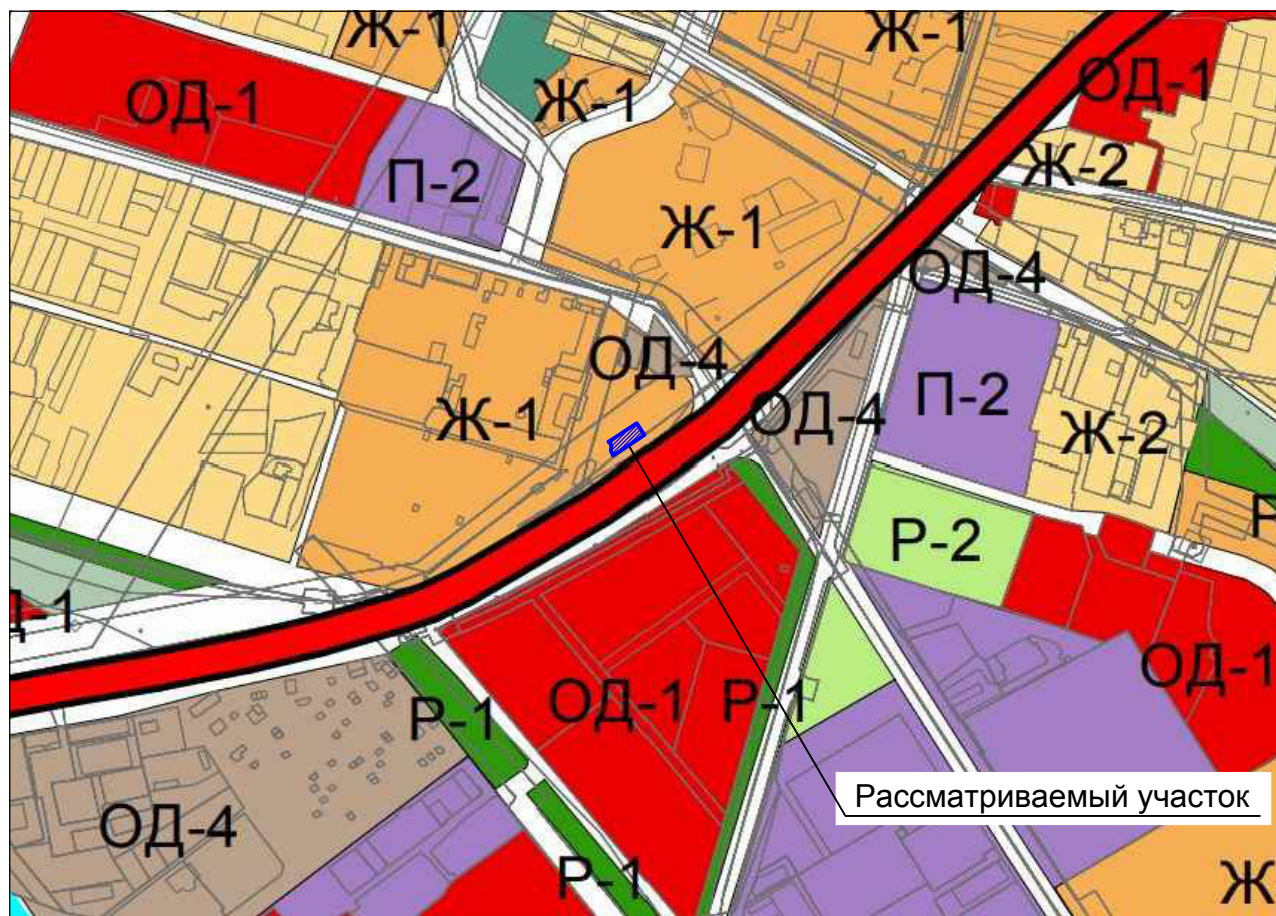
Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, г. Темрюк, к/н 23:30:1109056:514

| 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 - 14

4. Техничко-экономические показатели

| №<br>п/п. | Наименование               | Единицы<br>изм. | Количество |
|-----------|----------------------------|-----------------|------------|
| 1         | Площадь земельного участка | м <sup>2</sup>  | 1078,0     |
| 2         | Площадь застройки участка  | м <sup>2</sup>  | 325,0      |
| 3         | Процент застройки          | %               | 30,1       |

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

| №<br>п/п. | Наименование предельно-разрешенного параметра                                   | Показатели регламентов согласно ПЗЗ | Показатели планируемой застройки | Вывод                       |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1         | Минимальная/максимальная площадь земельных участков                             | миним. 11 кв.м                      | 1078,0                           | Соответствует               |
| 2         | Максимальный процент застройки                                                  | 80 %                                | 30,1                             | Соответствует               |
| 3         | Максимальное количество надземных этажей                                        | 1 (4м)                              | 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 23:30:1109056:516 | 1 м                                 | 0 м<br>(L=8,0м)                  | Не соответствует (частично) |
|           | - от северных границ земельного участка                                         | 1 м                                 | 9,35м                            | Соответствует               |
|           | - от южных границ земельного участка                                            | 1 м                                 | 2,4-3,4м                         | Соответствует               |
|           | - от границ смежного земельного участка с кадастровым номером 23:30:1109056:25  | 1 м                                 | 8,0м                             | 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.

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

На земельном участке с кадастровым номером 23:30:1109056:514 площадью 1078 кв. м по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк планируется строительство одноэтажного объекта хранения автотранспорта - гаража.

Земельный участок расположен на территории имеющей следующие планировочные ограничения:

- зона подтопления территории города Темрюк при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности;
- охранный зона ВЛ 10 кВ и 35 кВ;
- охранный зона кабеля связи;
- охранный зона напорной канализации.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке обусловлено:

- сложными инженерно-геологическими условиями (зона подтопления),
- сложной конфигурацией земельного участка (земельный участок имеет криволинейные границы с внутренними углами),
- наличием охранных зон инженерных коммуникаций, ограничивающих допустимую зону застройки. (Воздушная электрическая линия 35 кВ, проходящая с северной и западной сторон земельного участка, существенно уменьшает зону застройки, ограничивая ширину здания). Напорная канализация (диаметром 400 мм) проходит через западную сторону земельного участка, ее охранный зона значительно уменьшает потенциальную зону застройки.

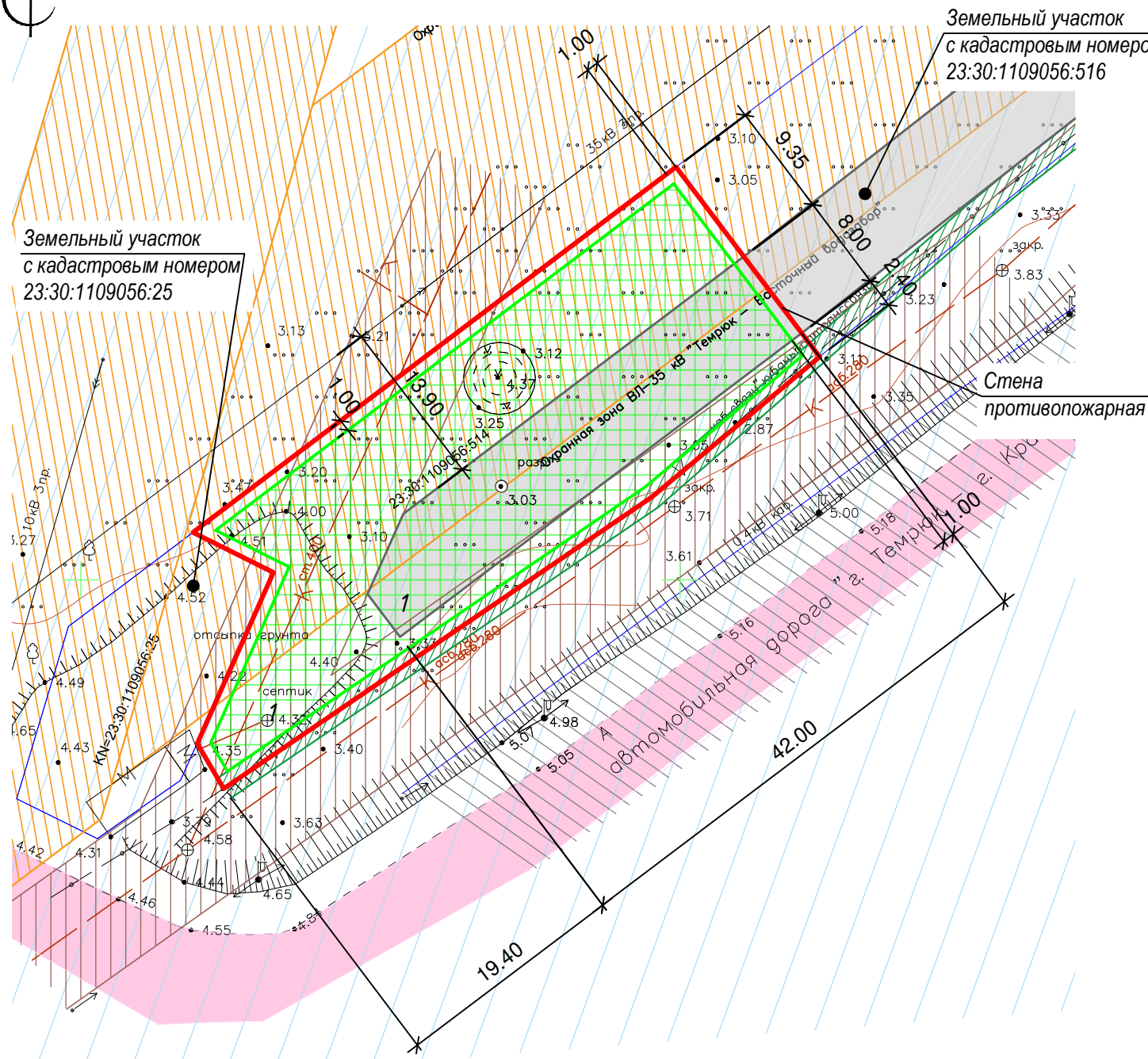
Величина требуемых отклонений от предельно допустимых параметров использования земельного участка с кадастровым номером 23:30:1109056:514 для строительства гаража составляет:

- 0 м (протяженностью 8,0 м) от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:30:1109056:516 (отклонение на 1,0 м).

Все расстояния указаны на Схеме.



Схема расположения земельного участка М1:500



Условные обозначения:

- Граница земельного участка 23:30:1109056:514
- Места допустимого размещения объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом ПЗЗ Темрюкского городского поселения
- Гараж (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           | 1078,0     |
| 2      | Площадь застройки участка  | м²           | 325,0      |
| 3      | Процент застройки          | %            | 30,1       |

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              | Гараж (проект.)            | 1         | 1          | -       | -           | 325,0 | 325,0             | -     | -                      | -     |

- Территории общего пользования- автомобильная дорога регионального значения Темрюк-Краснодар-Кропоткин
- Охранная зона ВЛ 10, 35 кВ
- Охранная зона напорной канализации

- Схема расположения земельного участка с обозначением места размещения гаража по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, к/н 23:30:1109056:514 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 5.1.

|            |         |         |        |                                                                                       |       |                                                                                                                                                    |                 |      |        |
|------------|---------|---------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|--------|
|            |         |         |        |                                                                                       |       | 2022-14                                                                                                                                            |                 |      |        |
|            |         |         |        |                                                                                       |       | Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, г. Темрюк, к/н 23:30:1109056:514 |                 |      |        |
| 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    | 2      |
| Разработал |         | Шаповал |        |  | 10.22 | Схема расположения земельного участка<br>М1:500                                                                                                    | ИП Шаповал С.И. |      |        |
|            |         |         |        |                                                                                       |       |                                                                                                                                                    |                 |      |        |

Схема благоустройства земельного участка М1:500



Условные обозначения:

- Граница земельного участка 23:30:1109056:514
- Гараж (проект.)
- Проектируемый подъезд (покрытие - асфальт)
- Парковка проектируемая (покрытие - асфальт)
- Покрывтие - тротуарная плитка (планируемое)
- Озеленение (планируемое)

|              |  |  |  |  |
|--------------|--|--|--|--|
| Согласовано  |  |  |  |  |
|              |  |  |  |  |
| Взам. инв.   |  |  |  |  |
|              |  |  |  |  |
| Погр. и дата |  |  |  |  |
|              |  |  |  |  |
| Инв. №       |  |  |  |  |
|              |  |  |  |  |

| № п/п. | Наименование               | Единицы изм.   | Количество |
|--------|----------------------------|----------------|------------|
| 1      | Площадь земельного участка | м <sup>2</sup> | 1078,0     |
| 2      | Площадь застройки участка  | м <sup>2</sup> | 325,0      |
| 3      | Процент застройки          | %              | 30,1       |

|            |         |         |        |         |       |                                                                                                                                                    |        |                 |        |
|------------|---------|---------|--------|---------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|--------|
|            |         |         |        |         |       | 2022-14                                                                                                                                            |        |                 |        |
|            |         |         |        |         |       | Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, г. Темрюк, к/н 23:30:1109056:514 |        |                 |        |
| 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. |        |
|            |         |         |        |         |       |                                                                                                                                                    |        |                 |        |