



Муниципальное Унитарное Предприятие  
*МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЕЙСКИЙ РАЙОН*  
**«ЦЕНТР ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА АРХИТЕКТУРЫ И  
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА»**

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**О возможности использования земельного участка, расположенного по ул. Советов 32Б, в ст. Должанская, Должанского с.о, Ейского района, в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования.**

г. Ейск, 2019



Муниципальное Унитарное Предприятие  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЕЙСКИЙ РАЙОН  
**«ЦЕНТР ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА АРХИТЕКТУРЫ И  
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА»**

Заказчик: Серов С.В.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**О возможности использования земельного участка, расположенного по ул. Советов 32Б, в ст. Должанская, Должанского с.о, Ейского района, в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования.**

Директор МУП МО  
Ейский район «ЦГА и З»



А.В. Саенко

г. Ейск, 2019 г

Пояснительная записка.


Содержание:

1. Общая часть.
2. Основные характеристики земельного участка.
3. Сведения о параметрах земельного участка соответствующих государственным стандартам, строительным нормам, особым условиям использования территорий и техническим регламентам запрашиваемого условно разрешенного вида использования.
4. Информация о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.
5. Вывод.
6. Ссылочные и прилагаемые документы

-Ситуационный план, выполненный ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ»

-Выписка из ЕГРН На земельный участок с кадастровым номером 23:08:0102064:20 от 8.04.2019г.

- Свидетельство СРО о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 384.01-2014-2331014209-П-192

						02-21/82-2019 - 3		
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата			
Заключение						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
						 МУП МО Ейский район «ЦГА и З»		
ГАП	Григорьева	04.19						
Выполнил	Петрова	04.19						

## *1.Общая часть.*

Заключение о возможности использования земельного участка, расположенного по ул. Советов 32Б, в ст.Должанская, Должанского с.о, Ейского района, в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, выполнено на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), выполнен в соответствии со свидетельством СРО о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 384.01-2014-2331014209-П-192, письма-заявки от 19.04.2019г №02-21/82-2019.

Заказчик: Серов С.В.

Заключение выполнено с целью изучения и обобщения материалов, предоставленных заказчиком, а также определения возможности использования земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки).

Обследование проводилось инженером МУП МО ЕР «ЦГА и З» в соответствии с нормативными документами, действующими на территории РФ и Краснодарского края:

-Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;

-Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;

-Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края

Утвержденные постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края от 16.04.15г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;

- РЕШЕНИЕ Совета муниципального образования Ейский район от 24 декабря 2014 года № 291 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края»»

- РЕШЕНИЕ Совета муниципального образования Ейский район от 24 апреля 2019 года №174 «Об утверждении изменений в решение Совета муниципального образования Ейский район от 24 декабря 2014 года № 291 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Должанского

						02-21/82-2019 - 3	ЛИСТ
Изм	К.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата		2

сельского поселения Ейского района Краснодарского края»»

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

## **2. Основные характеристики земельного участка.**

2.1. Земельный участок с кадастровым номером 23:08:0102064:20, площадью **852 кв. м**, расположен по адресу: край Краснодарский, р-н Ейский, ст-ца Должанская, с/о Должанский, пер. Советов, дом 32 "б"

Категория земель: «земли населенных пунктов».

Разрешенное использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов.

По документу: Для ведения личного подсобного хозяйства, магазины, общественное питание.

Земельный участок, сформирован согласно сложившейся градостроительной ситуации, в настоящее время застроен. На земельном участке имеются следующие строения:

- Нежилое здание-хозблок, общей площадью 64 кв. м с кадастровым номером 23:08:0102064:25.

Строение отдельно стоящее.

Земельный участок находится в зоне сложившейся застройки, в центральной части станицы Должанская.

- С Юга и Запада участок ограничен муниципальной территорией.

- С Северо-востока участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 23:08:0102064:19, разрешенный вид использования «Для ведения личного подсобного хозяйства»

- С Севера участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 23:08:0102064:45, с разрешенным видом использования «для индивидуальной трудовой деятельности и личного подсобного хозяйства».

Расстояние от границ земельного участка до береговой линии Таганрогского залива составляет 1550 м, до береговой линии Азовского моря составляет 2030м

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Должанского сельского поселения Ейского района, земельный участок находится в зоне Ж-1Б «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с ведением личного подсобного хозяйства», зоне выделенной для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства которой определены в следующих параметрах :

						02-21/82-2019 - 3	ЛИСТ
							3
Изм	К.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата		

*Для ведения личного подсобного хозяйства*

минимальная (максимальная) площадь земельных участков:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа – 300 – 10000 кв. м;
- дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа – 300 – 10000 кв. м;
- блокированные жилые дома не выше 3 этажей – 300 – 10000 кв. м;
- для объектов торговли и обслуживания – 10 – 2500 кв. м;
- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;

Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м; минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка :

- в формируемой новой застройке жилых зон- 5м;
- минимальный отступ от границ соседнего участка:
- до вновь построенного одно-, двухквартирного жилого дома не менее 3 м;
- при реконструкции существующего здания не менее 1 м.;

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 15 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
- 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.;
- максимальное количество надземных этажей объекта индивидуального жилищного строительства - 3;
- максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства не более 20 метров;

*Магазины*

Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – 10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта.

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;

Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.

									ЛИСТ
									4
Изм	К.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	02-21/82-2019 - 3			

Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров

максимальное количество надземных этажей зданий – 5

Максимальная высота зданий – 18 м.

Максимальный процент застройки участка – 50 %

*Общественное питание*

Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта.

- для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;

Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров;

максимальное количество надземных этажей зданий – 5

Максимальная высота зданий – 18 м.5

Максимальный процент застройки участка – 50%

Рассматриваемый земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории:

Зона фактического затопления в 2014 году.

**3. Сведения о параметрах земельного участка соответствующих государственным стандартам, строительным нормам, особым условиям использования территорий и техническим регламентам запрашиваемого условно разрешенного вида использования.**

Испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» имеет следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10—10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта.

- для объектов инженерного обеспечения и

объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;

Минимальный отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров

									ЛИСТ
									5
Изм	Куч	Лист	Недок	Подпись	Дата			02-21/82-2019 - 3	

Максимальное количество этажей зданий – не более 4

Максимальная высота зданий – 20м.

Максимальный процент застройки участка –50%

*Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:08:0102064:20 соответствует требованиям в следующих параметрах:*

Площадь земельного участка 852 кв. м находится в пределах разрешенных минимально-максимальных значений.

Этажность строений, расположенных на участке-1 этаж что не превышает разрешенной этажности испрашиваемого вида-4 этажа.

Процент застройки земельного участка(включая вспомогательные строения) составляет 179,7кв.м, что составляет 21%

*Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке не предусмотрено.*

**4. Информация о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду**

Рассматриваемый земельный участок находится в зоне сложившейся застройки в черте населенного пункта.

Соблюдении на территории проектируемого объекта водопроводных сооружений мероприятий 1-го пояса ЗСО, регламентированных СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», позволит исключить возможное проникновение в горизонт поверхностного загрязнения.

Отвод поверхностного стока с территории объекта предусматривается в пониженные места рельефа.

Объекты гостиничного сервиса не является источником химического, биологического или физического воздействия на среду обитания и здоровье человека, по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "не классифицируется и ССЗ не нуждается.

На территории прилегающей к земельному участку есть возможность обеспечения парковочного места для посетителей, в том числе для обеспечения нужд маломобильных групп граждан.

**5. Вывод.**

Согласно приведенному обоснованию, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:08:0102064:20, площадью 852 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, ст-ца Должанская, с/о Должанский, пер. Советов, дом 32 "б", возможно использовать в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования «Гостиничное обслуживание», как соответствующий требованиям градостроительных регламентов.

Директор МУП МО ЕР  
«ЦГА и З»

 А.В.Саенко

										ЛИСТ
										6
Изм	К.уч.	Лист	Недох	Подпись	Дата	02-21/82-2019 - 3				