

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства «гаражные кооперативы, индивидуальные гаражи», расположенных по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ГСК «Березка»

В целях реализации закона от 05.04.2021 № 79 «О гаражной амнистии» необходимо получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства «гаражные кооперативы, индивидуальные гаражи», расположенных по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ГСК «Березка»:

- Земельный участок с КН 74:18:0804128:ЗУ1 и объект капитального строительства с КН 74:18:0804128:1193, ряд 1;
- Земельный участок с КН 74:18:0804128:ЗУ2 и объект капитального строительства с КН 74:18:0804128:1190, ряд 2;
- Земельный участок с КН 74:18:0804128:ЗУ3 и объект капитального строительства с КН 74:18:0804128:1195, ряд 3;
- Земельный участок с КН 74:18:0804128:ЗУ4 и объект капитального строительства с КН 74:18:0804128:1196, ряд 4;
- Земельный участок с КН 74:18:0804128:ЗУ5 и объект капитального строительства с КН 74:18:0804128:1198, ряд 5;
- Земельный участок с КН 74:18:0804128:ЗУ6 и объект капитального строительства с КН 74:18:0804128:1197, ряд 6;
- Земельный участок с КН 74:18:0804128:ЗУ7 и объект капитального строительства с КН 74:18:0804128:1191, Западный, ряд 1;
- Земельный участок с КН 74:18:0804128:ЗУ8 и объект капитального строительства с КН 74:18:0804128:1194, Западный, ряд 2;
- Земельный участок с КН 74:18:0804128:ЗУ9 и объект капитального строительства с КН 74:18:0804128:1192, Западный, ряд 3;
- Земельный участок с КН 74:18:0804128:ЗУ10 и объект капитального строительства с КН 74:18:0804128:1189, Западный, ряд 4, согласно Правилам землепользования и застройки Саткинского городского поселения Челябинской области», утвержденным Решением Совета депутатов Саткинского городского поселения Челябинской области от 20.09.2017 № 124/31 (с изменениями и дополнениями), выписка из которых приведена ниже, данное разрешение получить возможно.

Земельные участки и объекты капитального строительства находится в территориальных зонах В.2 – зона застройки многоквартирными домами (малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная застройка) и Б.1 – зона делового, общественного и коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения (Приложение 1).

В.2 Зона застройки многоквартирными домами (малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная застройка)

Зона застройки многоквартирными жилыми домами включает зону многоэтажной, среднеэтажной, малоэтажной многоквартирной жилой застройки предназначена для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов основной этажности 9 этажей и более, среднеэтажных многоквартирных жилых домов основной этажности от 5 - 8 этажей, включая мансардный, малоэтажных многоквартирных жилых домов высотой до 4 этажей, включая мансардный.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома высотой до 4 этажей, включая мансардный;
- многоквартирные жилые дома основной этажности 5 - 8 этажей, включая мансардный;
- многоквартирные жилые дома основной этажности 9 и более этажей;
- объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования;
- объекты общеобразовательных учреждений;
- социально-значимые объекты;
- объекты дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения;
- объекты здравоохранения первой необходимости;
- объекты социального и коммунально-бытового назначения;

- объекты связи и расчетно-кассового назначения, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;
- объекты общественного питания;
- объекты торгового назначения;
- объекты культурно-просветительского и зрелищного назначения;
- объекты физкультурно-оздоровительного назначения;
- размещение воздушного транспорта;
- парки, скверы, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты социального и коммунально-бытового назначения;
- объекты транспортной инфраструктуры;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты хранения автотранспорта;

Условно разрешенные виды использования:

- индивидуальные жилые дома усадебного, коттеджного и блокированного типа;
- парковки автомобильного транспорта;
- гостиницы;
- общежития;
- объекты обслуживания пассажиров;
- объекты административно-делового назначения;
- объекты религиозного назначения, не требующие установления санитарно – защитных зон;
- АЗС и автогазозаправочные станции;
- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- пункты ветеринарного обслуживания (ветлечебница);
- **гаражные кооперативы, индивидуальные гаражи;**
- предприятия V класса и не опасные.

Примечание:

зона В.2* – зона возможного узаконивания существующего индивидуального жилого дома в исторически сложившейся застройки;

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предназначенные для застройки многоквартирными жилыми домами:

Параметры разрешенного использования	Показатель	Обоснование
Предельный минимальный размер земельного участка, (м)	не установлен	
Предельный максимальный размер земельного участка, (м)	не установлен	
Предельная минимальная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома (при жилищной обеспеченности 20 м ² общ. пл. на 1 чел.), м ² на квартиру	30-60 (без площади застройки)	СП 42.13330.2011, Местные нормативы градостроительного проектирования
- иные объекты	Отсутствует необходимость ограничения	Устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к

		каждому земельному участку, объекту), документами территориального планирования в процессе согласования
<p>Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в сохраняемой застройке - при реконструкции и новом строительстве: - отступ жилых зданий от красных линий, м: - магистральных улиц - жилых улиц <p><u>Примечание:</u> По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения</p>	<p>В соответствии со сложившейся линией застройки</p> <p>Не менее 5 Не менее 3</p>	СП 42.13330.2011
<p>Минимальные расстояния между жилыми зданиями, м:</p> <p>расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2-3 этажа - 4 этажа и более - расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат. <p><u>Примечание:</u> Расстояния между зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.</p>	<p>Не менее 15 Не менее 20</p> <p>Не менее 10</p>	СП 42.13330.2011; Местные нормативы градостроительного проектирования
<p>Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке 9 при жилой обеспеченности 20 м² общ. пл. на 1 чел.), м² на человека</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - площадок для отдыха взрослого населения - площадок для занятий физкультурой - для хозяйственных целей и выгула собак - для стоянки автомашин 	<p>0,7 0,1 2,0 0,3 0,8</p>	Местные нормативы градостроительного проектирования
<p>Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий, м:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до хозяйственных построек - до площадок для выгула собак 	<p>Не менее 20 Не менее 40</p>	Местные нормативы градостроительного проектирования
<p>Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (для всех основных строений количество надземных этажей)</p>	<p>малоэтажная застройка - до 4 этажей, включая мансардный; среднеэтажная застройка – 5 – 8 этажей, включая мансардный; многоэтажная застройка – 9 этажей и более</p>	
Минимальные отступы от границ земельных		

участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	не менее 1,0 м	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	40%	Местные нормативы градостроительного проектирования

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечания:

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что нагрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы и не нарушают архитектурную целостность многоквартирного жилого дома.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов торгового назначения и объектов общественного питания.

Параметры разрешенного использования	Показатель	Обоснование
Предельный минимальный размер земельного участка, (м)	отсутствует необходимость ограничения	
Предельный максимальный размер земельного участка, (м)	отсутствует необходимость ограничения	
Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м)	200	
Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м)	1500	
Минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	не менее 1,0 м*	
<p>*Примечание:</p> <p>При соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности;</p> <p>При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил</p>		
Минимальное расстояние от красных линий до зданий	не менее 5 м;	
Минимальное расстояние от красных линий до зданий в сохраняемой застройке	в соответствии со сложившейся линией застройки.	
Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений	3	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка:	70%	

Минимальный процент озеленения земельного участка	5%	
---	----	--

Б.1 Зона делового, общественного и коммерческого, социального и коммунально – бытового назначения

Предназначены для размещения зданий общественно-делового назначения: административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий.

В общественно-деловые зоны могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные и многоярусные гаражи.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления, общественные организации;
- объекты административно – делового назначения;
- объекты торгового назначения;
- объекты религиозного назначения, не требующие установления санитарно – защитных зон;
- объекты культурно-просветительского и зрелищного назначения;
- объекты социального и коммунально-бытового назначения;
- объекты, сооружения спортивного и спортивно-зрелищного назначения;
- объекты общеобразовательных учреждений;
- объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования;
- объекты здравоохранения первой необходимости;
- объекты обеспечения научной деятельности;
- объекты общественного питания;
- объекты транспортной инфраструктуры;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- объекты обслуживания пассажиров;
- объекты связи и расчетно-кассового назначения, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;
- кредитно – финансовые и страховые организации, банки;
- суды и прокуратура, нотариально – юридические учреждения;
- правоохранительные организации (налоговые службы, полиция, таможня);
- социально-значимые объекты;
- гостиницы;
- общежития;
- учреждения социального обслуживания населения;
- парки, скверы, бульвары;
- АЗС и автогазозаправочные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки автомобильного транспорта;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты индивидуальной жилой застройки;
- многоквартирные жилые дома;
- специализированные образовательные учреждения, в том числе автошколы;
- **гаражные кооперативы, индивидуальные гаражи;**

– санатории, профилактории, пансионаты.

Примечание:

зона Б.1* – зона возможного узаконивания существующего индивидуального жилого дома в исторически сложившейся застройке.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Параметры разрешенного использования	Показатель	Обоснование
Предельный минимальный размер земельного участка, (м)	отсутствует необходимость ограничения	
Предельный максимальный размер земельного участка, (м)	отсутствует необходимость ограничения	
Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м)	отсутствует необходимость ограничения	
Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м)	отсутствует необходимость ограничения	
Минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	не менее 1,0 м	
Минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	30%	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:	80%	Местные нормативы градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011
Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:	отсутствует необходимость ограничения	
Предельная высота зданий, строений, сооружений:	отсутствует необходимость ограничения	
Противопожарное расстояние между зданиями, строениями, сооружениями:	от 6 до 15 м (в зависимости от огнестойкости)	см. таблицу

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов торгового назначения и объектов общественного питания.

Параметры разрешенного использования	Показатель	Обоснование
--------------------------------------	------------	-------------

Предельный минимальный размер земельного участка, (м)	отсутствует необходимость ограничения	
Предельный максимальный размер земельного участка, (м)	отсутствует необходимость ограничения	
Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м)	200	
Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м)	1500	
Минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	не менее 1,0 м*	
<p>*Примечание:</p> <p>При соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности;</p> <p>При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил</p>		
Минимальное расстояние от красных линий до зданий	не менее 5 м;	
Минимальное расстояние от красных линий до зданий в сохраняемой застройке	в соответствии со сложившейся линией застройки.	
Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений	3	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка:	70%	
Минимальный процент озеленения земельного участка	5%	

Минимальные противопожарные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями

	Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояние, м		
		А	Б	В
А	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б	То же с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	10	12
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	12	15

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для общеобразовательных и детских дошкольных учреждений

Параметры разрешенного использования	Показатель		Обоснование
	Общеобразова тельных учреждений	Детских дошкольных учреждений	
Вместимость вновь строящихся	до 1500 учащихся	до 350 человек	
Предельный минимальный размер земельного участка, (м)	в соответствии с требованиями СП 42.133330.2011		
Предельный максимальный размер земельного участка, (м)	в соответствии с требованиями СП 42.133330.2011		
Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м)	в соответствии с требованиями СП 42.133330.2011		
Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м)	в соответствии с требованиями СП 42.133330.2011		
Минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	не менее 1,0 м		
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:	80%		Местные нормативы градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: - высота зданий, этажность - то же, в условиях плотной застройки	3 4	2 3	СП 42.13330.2011
Высота забора	не менее 1,5 м	не менее 1,6 м	
Минимальное расстояние: - от здания учреждения до красной линии - от границ участка производственного объекта (не пожаровзрывоопасные объекты) - между отдельными зданиями, строениями, сооружениями на участке учреждения	не менее 25 м не менее 50 м до участка общеобразовательных учреждений в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.2.2821-10	не менее 25 м не менее 50 м до участка детских дошкольных учреждений в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.1.3049-13	СанПиН 2.4.2.2821-10 СанПиН 2.4.1.3049-13
Площадь зеленых насаждений на участке	не менее 50%		СанПиН 2.4.2.2821-10

Не установленные параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.


Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

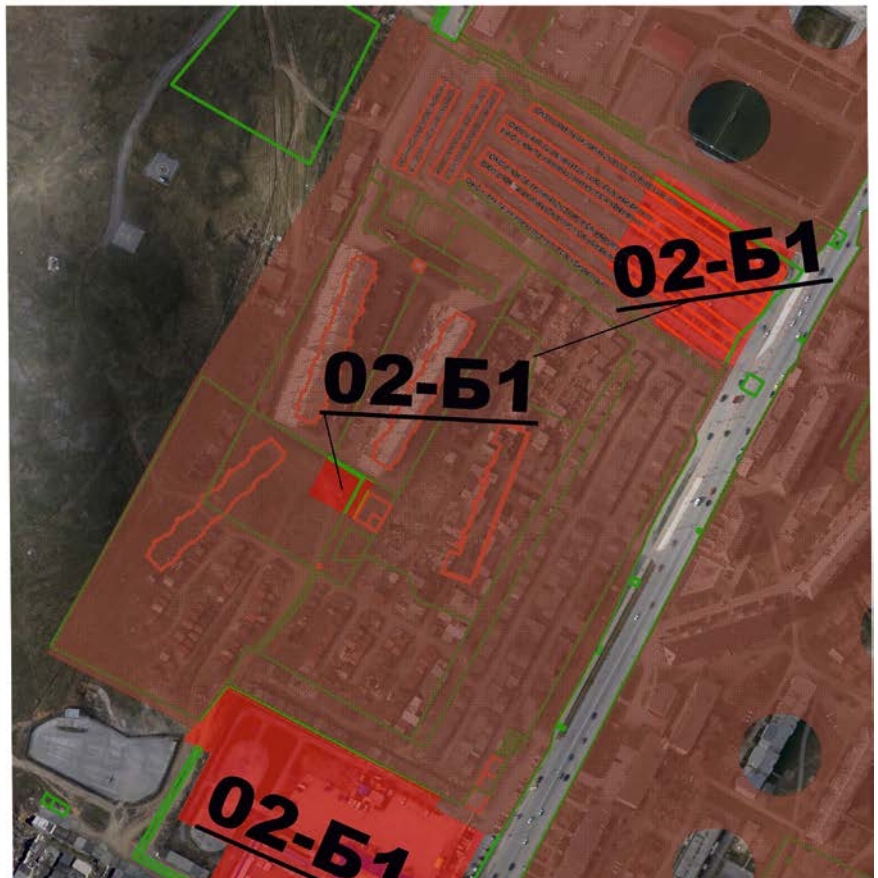
Приложение:

Графическая часть

Выдержка из Правил землепользования и застройки
Саткинского городского поселения Челябинской области, утвержденных Решением
Совета депутатов Саткинского городского поселения
Челябинской области от 20.09.2017 № 124/31

Приложение 1

 ОКСы - гаражи (ГСК «Березка»),
находятся в границах
проектирования ДПТ, стоят на ГКУ.
Каждый ряд имеет свой КН



- ОКСы - гаражи, находятся в границах проектирования ДПТ, но не стоят на ГКУ и не находятся в ГСК
- ОКСы - гаражи (ГСК «Березка»), находятся в границах проектирования ДПТ, стоят на ГКУ. Каждый ряд имеет свой КН
- ЗУ («ГСК Волна») находится в границах проектирования ДПТ, стоит на ГКУ. Разрешенное использование - под объекты автомобильного транспорта
- ЗУ расположены в границах «ГСК Волна», каждый ЗУ имеет свой КН. Разрешенное использование - под объекты автомобильного транспорта

