**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка «многоквартирные жилые дома» с кадастровым номером 74:18:0804060:8, площадью 21836 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. Парковая, 14 а.

Необходимость рассмотрения вопроса предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка возникла после обращения Брауна Валентина Владимировича. Земельный участок, на который испрашивается разрешение на условно разрешённый вид использования, находится в собственности заявителя, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 74 АГ № 138515, имеет площадь 21836 кв. м и расположен по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. Парковая, д. 14 а. Земельный участок имеет кадастровый номер 74:18:0804060:8, находится в территориальной зоне В.1. - зона застройки индивидуальными жилыми домами (приложение 1).

В виду того, что собственник земельного участка планирует строительство многоквартирного жилого дома, необходимо получить разрешение на условно разрешенный вид использования «многоквартирные жилые дома», согласно Правилам землепользования и застройки Саткинского городского поселения», утвержденным Решением Совета депутатов Саткинского городского поселения Челябинской области № 124/31 от 20.09.2017 г., выписка из которых приведена ниже.

**В.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона индивидуальной застройки предназначена для размещения индивидуальных жилых домов, жилых домов малой этажности (до 3-х этажей) с приусадебными участками, усадебных жилых домов, а также жилых домов блокированной застройки с минимальным размещением объектов социально-общественного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

* индивидуальные жилые дома усадебного и коттеджного типа с приусадебными участками;
* жилые дома блокированной застройки;
* объекты, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства;
* объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования;
* объекты здравоохранения первой необходимости;
* объекты дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения;
* объекты медицинского обслуживания населения без стационара;
* объекты связи и расчетно-кассового назначения, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;
* социально-значимые объекты;
* объекты социального и коммунально-бытового назначения;
* нестационарные торговые объекты
* пункты ветеринарного обслуживания (ветлечебница);
* горнолыжная трасса;
* парки, скверы, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* улично-дорожная сеть;
* объекты хранения автотранспорта;
* земельные участки для ведения огородничества;
* объекты инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования:

* **многоквартирные жилые дома;**
* объекты административно-делового назначения;
* объекты религиозного назначения, не требующие установления санитарно-защитных зон;
* объекты обслуживания пассажиров;
* объекты физкультурно-оздоровительного назначения;
* объекты культурно-просветительского и зрелищного назначения;
* объекты общественного питания;
* объекты торгового назначения;
* нестационарные торговые объекты;
* пункты ветеринарного обслуживания;
* АЗС и автогазозаправочные станции;
* транспортные и туристические агентства;
* мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
* гаражные кооперативы, индивидуальные гаражи;
* мастерские по изготовлению изделий.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель | Обоснование |
| Предельный минимальный размер земельного участка, (м) | 18\* | Параметр установлен для вновь образованных земельных участков |
| Предельный максимальный размер земельного участка, (м) | не установлен |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м) | 400 | Решение Совета депутатов Саткинского городского поселения «Об установлении предельных размеров земельных участков, на территории Саткинского городского поселения» от 24.06.2015 г. № 333/69 |
| Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м) | 2000 |
| Минимальные отступы от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения:  1) минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:  - в сохраняемой застройке  - при реконструкции и новом строительстве  2) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:  а) от границ соседнего участка до:  - основного строения  - постройки для содержания скота и птицы  - других построек: бани, гаража, сарая и др.  - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках  - от стволов высокорослых деревьев  - среднерослых деревьев  - от кустарников  При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета:  - до стен соседнего дома не менее:  - до источника водоснабжения (колодца) | в соответствии со сложившейся линией застройки  не менее 3  3  4  1  6  4  2  1  12  25 | СП 30-102-99  СП 42.13330.2011 |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:  - для застройки блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками;  - для застройки одно – двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками. | 30%  20% | Местные нормативы градостроительного проектирования |
| Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:  - количество надземных этажей | До двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка |  |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений:  - высота от уровня земли:  - до верха плоской кровли  - до конька скатной кровли  - для всех вспомогательных строений:  - высота от уровня земли:  - до верха плоской кровли  - до конька скатной кровли  как исключение: шпили, башни, флагштоки | Не более 9,6 м  Не более 13,6 м  Не более 4,0 м  Не более 7,0 м  Без ограничения | СП 42.13330.2011 |
| Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов при новом строительстве | Не менее 15 м | СП 42.13330.2011 |
| Противопожарное расстояние:  - между жилыми домами на соседних земельных участках;  - между хозяйственными постройками (сараем, гаражом, баней) | от 6 до 15 м (в зависимости от огнестойкости)  не менее 2 м | см. таблицу |

**\*** - исключением составляют земельные участки, расположенные в начале или конце улицы, то есть неограниченные смежными земельными участками с обеих сторон;

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель | Обоснование |
| Предельный минимальный размер земельного участка, (м) | 18\* | Параметр установлен для вновь образованных земельных участков |
| Предельный максимальный размер земельного участка, (м) | не установлен |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м) | 200 | Решение Совета депутатов Саткинского городского поселения «Об установлении предельных размеров земельных участков, на территории Саткинского городского поселения» от 24.06.2015 г. № 333/69 |
| Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м) | 2000 |
| Минимальные отступы от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения:  1) минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:  - в сохраняемой застройке  - при реконструкции и новом строительстве  2) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:  от границ соседнего участка до:  - основного строения  - постройки для содержания скота и птицы  - других построек: бани, гаража, сарая и др.  - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках  - - от стволов высокорослых деревьев  - среднерослых деревьев  - от кустарников  При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета:  - до стен соседнего дома не менее:  - до источника водоснабжения (колодца) | в соответствии со сложившейся линией застройки  не менее 3    3  4  1  6  4  2  1  12  25 | СП 30-102-99  СП 30-102-99  СП 42.13330.2011 |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:  - для застройки блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками; | 30% | Местные нормативы градостроительного проектирования |
| Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:  - количество надземных этажей | до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка |  |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений:  1) высота от уровня земли:  - до верха плоской кровли  - до конька скатной кровли  2) для всех вспомогательных строений:  - высота от уровня земли:  - до верха плоской кровли  - до конька скатной кровли  как исключение: шпили, башни, флагштоки | не более 9,6 м  не более 13,6 м  не более 4,0 м  не более 7,0 м  без ограничения | СП 42.13330.2011 |
| Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов при новом строительстве | не менее 15 м | СП 42.13330.2011 |
| Противопожарное расстояние:  - между жилыми домами на соседних земельных участках;  - между хозяйственными постройками (сараем, гаражом, баней) | от 6 до 15 м (в зависимости от огнестойкости)  не менее 2 м | см. таблицу |

\* - исключением составляют земельные участки, расположенные в начале или конце улицы, то есть неограниченные смежными земельными участками с обеих сторон;

Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или) домами и группами жилых строений (или домов) на участках.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 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 |

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается размещение гаража на границе земельного участка со стороны улицы строго по линии застройки.

4. При строительстве или реконструкции объектов отступ на территорию общего пользования не допустим.

5. Ограждение земельных участков со стороны улицы должно быть единообразным, прозрачным и высотой не более 2,0 метров без отступа на территорию общего пользования. Доступ, подъезд к земельному участку должен быть обеспечен по всей линии застройки улицы, то есть по всей ширине земельного участка, любое загромождение недопустимо. Ограждение, разделяющее соседние участки, тоже не должно превышать 2,0 метров.

6. При устройстве палисадника предусмотреть отступ на земли общего пользования от границ жилого дома на расстоянии не более 3 метров.

7. При размещении объектов строительства на земельном участке, располагаемых на расстоянии 1 м от границы смежного земельного участка необходимо учитывать уклон кровли и скат крыши, исключающий падение осадков на смежный участок. На участках подверженных затоплению необходимо устройство водоотводных канав.

8. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12×12 м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается. (СП 30-102-99).

9. В случае если размер земельного участка, на котором расположен жилой дом в исторически сложившейся застройке, ниже утвержденных минимальных размеров, то для данного земельного участка этот размер считается минимальным.

10. Если в результате кадастровых работ фактическая площадь ранее учтенного земельного участка, определенная при уточнении, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, администрация Саткинского городского поселения устанавливает предельно минимальный размер в отношении данного ранее учтенного земельного участка в соответствии со сведениями, содержащиеся в ЕГРН.

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

Приложение:

1. Графическая часть