

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка с кадастровым номером 74:18:0209002:11 и объекта капитального строительства «объекты индивидуальной жилой застройки», расположенных по адресу:

Челябинская область, Саткинский район, с. Романовка, ул. Школьная, 3

Необходимость рассмотрения вопроса предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и объекта капитального строительства возникла после обращения Ковригина Александра Валентиновича. Земельный участок и объект капитального строительства, на которые испрашивается разрешение на условно разрешённый вид использования, находится у заявителя на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2021 года № КУВИ-002/2021-64219869 и расположенных по адресу: Челябинская область, Саткинский район, с. Романовка, ул. Школьная, 3. Земельный участок и объект капитального строительства расположены в территориальной зоне Б.1 – зона делового, общественного и коммерческого, социального и коммунально – бытового назначения (Приложение 1).

Согласно Правилам землепользования и застройки Романовского сельского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области», утвержденным Решением Совета депутатов Романовского сельского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области от 12.07.2017 № 14-р, выписка из которых приведена ниже разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства получить возможно.

#### **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 многоэтажные гаражи.

##### Основные виды разрешенного использования:

- объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления, общественные организации;
- объекты административно – делового назначения;
- объекты торгового назначения;
- нестационарные торговые объекты;
- 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
- 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,	не менее 1,0 м	



сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
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

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
	Общеобразовательных учреждений	Детских дошкольных учреждений	
Вместимость вновь строящихся	до 1500 учащихся	до 350 человек	
Предельный минимальный размер земельного участка, (м)	в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011		
Предельный максимальный размер земельного участка, (м)	в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011		
Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м)	в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011		

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 42.133330.2011
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: - высота зданий, этажность - то же, в условиях плотной застройки	3 4	2 3	СП 42.133330.2011
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  
Романовского сельского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области,  
утвержденных Решением Совета депутатов Романовского сельского поселения Саткинского  
муниципального Челябинской области  
от 12.07.2017 г. № 14-р

## Приложение 1





