

г. Ставрополь

Общество с ограниченной ответственностью «СтройГрафика»

СоА «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»  
Свидетельство о допуске №0120.06-2009-2635103080-П-033 выдано 02 июня 2015 г.

Заказчик:  
Бобров Н. В.

Объект капитального строительства по адресу: Ставропольский край,  
Апанасенковский район, с. Дивное, ул. Вокзальная, 20.

### ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Директор

ГИП



Бондарь М. Е.

Николаев О.В.

2021 г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**о возможности отклонения от предельных параметров**  
**разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу:**  
**Ставропольский край, Апанасенковский район, с. Дивное, ул. Вокзальная, 20.**

**1. Площадь земельного участка, характеристика участка.**

Земельный участок с кадастровым номером 26:03:070302:5763, площадью 1403 м<sup>2</sup>, категория «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «Магазины» расположен по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Апанасенковский муниципальный округ, с. Дивное, ул. Вокзальная, земельный участок 20 (далее – земельный участок) принадлежит Боброву Николаю Викторовичу на праве собственности.

На земельном участке строения отсутствуют.

В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земли Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которых устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Нормами статьи 85 ЗК РФ также установлено, что градостроительный регламент для каждой территориальной зоны устанавливается правилами землепользования и застройки. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования села Дивного Апанасенковского района Ставропольского края, утвержденными решением совета Апанасенковского муниципального района Ставропольского края четвертого созыва от 11 августа 2020 года № 146 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования села Дивного Апанасенковского района Ставропольского края (далее – Правила), земельный участок расположен в территориальной зоне **ПК**. «Зона производственно-коммунальной деятельности». Согласно статье 25.7 Правил вид разрешенного использования «Магазины» является основным видом и допускает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. Градостроительным регламентом установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: расстояние от стены объекта капитального строительства до границы земельного участка: --

- смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проезд, переулок, тупик) - 5 м. (в случае реконструкции объекта, при отсутствии ограничений, обременений - по линии сложившейся застройки);

- граничащей со смежным земельным участком - 3 м

Учитывая сложившуюся застройку, стесненность земельного участка Боброва Н. В. имеет намерение на земельном участке осуществить строительство одноэтажного

магазина размерами 23,5х39,3м на расстоянии от межи, граничащей с восточной стороны с земельным участком с. Дивное, ул. Вокзальная,18в на расстоянии 4.0м, а от межи, граничащей с западной стороны с земельным участком с. Дивное, ул. Вокзальная,20/1 на расстоянии 3,4м, где проектом предусматривается устройство глухой противопожарной стены 1-го типа; с северной стороны от земельного участка с. Дивное, ул. Вокзальная,20/3 на расстоянии 1.8м от совместной межи и зоны свободной от застройки, с южной стороны граничит с землями государственная собственность на которые не разграничена, свободной от застройки на расстоянии 2,6м от межи, располагается на расстоянии 18м проезжая часть ул. Вокзальная. Общая площадь планируемой застройки строительства магазина составит 888.5м<sup>2</sup> (процент застройки 63%, максимальный разрешённый – 65%).

## **2. Характеристика объектов недвижимости.**

На земельном участке по ул. Вокзальная,20 в с. Дивное строения отсутствуют. Предполагается строительство одноэтажного магазина общими размерами 23,5х39,3м, площадью застройки 888,5м<sup>2</sup>.

Согласно градостроительного плана земельного участка № РФ-26-7-11-0-00-221-0007, выданного 01 ноября 2021 года администрацией Апанасенковского муниципального округа Ставропольского края на земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 26:03:070302:3431, здание снято с государственного кадастрового учета 08 декабря 2021 года.

## **3. Размещение участка по отношению к смежным территориям и имеющимся на них строениям.**

Участок ограничен:

С севера – земельный участок ул. Вокзальная,20/3 с. Дивное, свободный от застройки;

С юга – земельный участок МО с. Дивное, проезжая часть ул. Вокзальная;

С запада – земельный участок ул. Вокзальная,20/1 с размещенным жилым домом;

С востока – земельный участок ул. Вокзальная,18в с. Дивное, свободный от застройки.

## **4. Характеристика градостроительной документации.**

Проект планировки территории отсутствует.

## **5. Условия организации транспортного обслуживания.**

Участок обеспечен пешеходной и транспортной доступностью, которая осуществляется со стороны ул. Вокзальная.

## **6. Заключение по инженерному обеспечению земельного участка.**

Обеспечение земельного участка сетями инженерно-технического обеспечения будет осуществляться от существующих сетей с. Дивное на основании технических условий.

Электроснабжение будет осуществляться от существующих разводящих сетей села.



Водоснабжение будет осуществляться от сельских водопроводных сетей. Хозяйственно-бытовые стоки будут отводиться в центральный канализационный коллектор.

**7. Характеристика возможных влияний указанного объекта на окружающую среду и санитарно-гигиенические условия жизни населения.**

Земельный участок предназначен для размещения магазина, расположен в территориальной зоне «Зона производственно-коммунальной деятельности». по адресу: Апанасенковский район, с. Дивное, ул. Вокзальная, 20 и принадлежит Н. В. Боброву. на праве частной собственности. Планируемое строительство одноэтажного магазина, предполагается в сложившейся жилой и производственно-коммунальной застройки и ограничено с одной стороны проезжей частью ул. Вокзальной, с остальных сторон смежными участками. В плане воздействия на окружающую среду магазин является экологически чистым зданием, неблагоприятного воздействия на окружающую среду не оказывает.

**Выводы:**

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Учитывая сложившуюся застройку и стесненность территории размещение объекта недвижимости магазина на земельном участке при строительстве от совместной межи с запада глухой противопожарной стены 1-го типа в проектируемом здании на расстоянии 3,4м и 4,9м от жилого дома на земельном участке по ул. Вокзальная, 20/1, с севера от совместной межи с земельным участком с. Дивное, ул. Вокзальная, 20/3 свободной от застройки на расстоянии 1,8 м от совместной межи строительства глухой противопожарной стены 1-го типа в проектируемом здании, с южной стороны в 2,6м от межи с землями государственная собственность на которые не разграничена.

ГИП ООО «СтройГрафика»



О. В. Николаев