

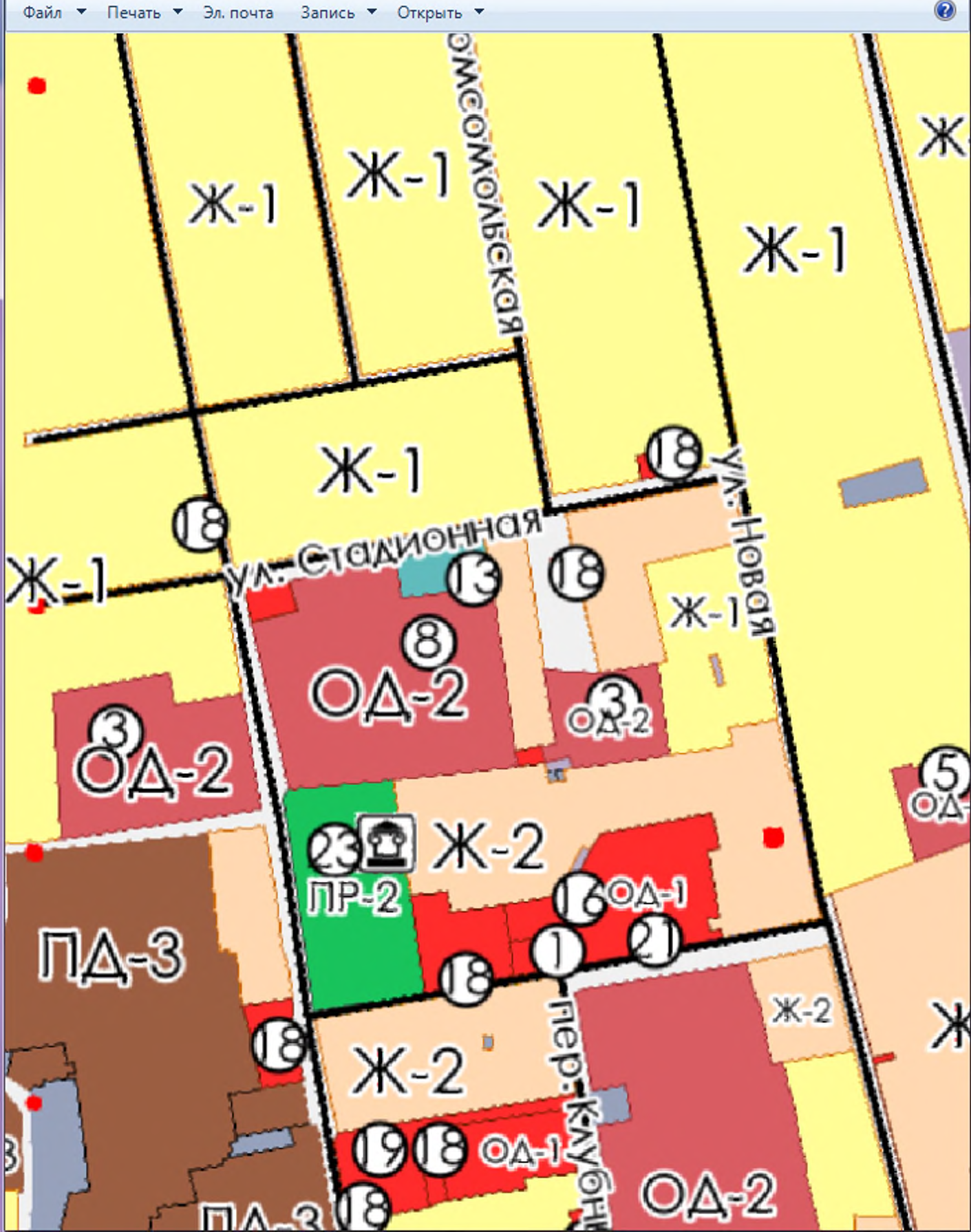
Земельный участок 26:06:190111:47

Российская Федерация, Ставропольский край, Изобильненский городской округ, поселок Рыздвяный, улица Стадионная, земельный участок 10а

Под строительство многоквартирного жилого дома

[План ЗУ](#) → [План КК](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	26:06:190111:47
Кадастровый квартал:	26:06:190111
Адрес:	Российская Федерация, Ставропольский край, Изобильненский городской округ, поселок Рыздвяный, улица Стадионная, земельный участок 10а
Площадь уточненная:	2 200 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под строительство многоквартирного жилого дома
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 665 586 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.01.2023
дата применения:	01.01.2023



Пояснительная записка

к проекту постановления администрации Изобильненского городского округа Ставропольского края «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «70-ти квартирный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 26:06:190111:47, расположенного по адресу: Ставропольский край, Изобильненский городской округ, п. Рыздвяный, ул. Стадионная, 10 а»

В соответствии со ст. 5.1 и ст. 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся общественные обсуждения.

Участниками общественных обсуждений по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

Комиссией по землепользованию и застройке на территории Изобильненского городского округа Ставропольского края было рассмотрено заявление ООО «Специализированный застройщик «М-СТРОЙ» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «70-ти квартирный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 26:06:190111:47, общей площадью 2 200 кв.м, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – под строительство многоэтажного жилого дома,

расположенном по адресу: Ставропольский край, Изобильненский городской округ, п. Рыздвяный, ул. Стадионная, 10 а, в части увеличения максимально-го процента застройки - 52,3 %, в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельный участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Эксплуатация указанного земельного участка возможна с учетом требований, не противоречивших Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Согласно выписке из Правил землепользования и застройки Изобильненского городского округа Ставропольского края и карте градостроительного использования территории, земельный участок с кадастровым номером 26:06:190111:47, по адресу: Ставропольский край, Изобильненский городской округ, п. Рыздвяный, ул. Стадионная, 10 а, расположен в границах территориальной зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж-2).

Согласно техническому заданию основанием для разработки проектной документации по объекту «70-ти квартирный жилой дом» по адресу Ставропольский край, Изобильненский городской округ, п. Рыздвяный, ул. Стадионная, 10 а, является: ГПЗУ № РФ-26-3-13-0-00-2021-0042 от 19 ноября 2021 г. Проектная документация, разработанная ООО «ИНЖКОМПРОЕКТ» в 2022 г. в соответствии с законодательством Российской Федерации, получила положительное заключение экспертизы проектной документации №26-2-1-3-018967-2022, выданное ООО «Экспертная группа «Союз» 30 марта 2022 г. На основании предоставленной документации администрацией Изобильненского городского округа Ставропольского края 29 июля 2022 г. выдано разрешение на строительство №26-Ru26313000-029-2022.

Разработка ГПЗУ №РФ-26-3-13-0-00-2021-0042 от 19 ноября 2021 г. велась на основании:

- заявления о выдаче градостроительного плана №01-11/148555 от 28 октября 2021 г.;

- топографической съемки в масштабе 1:500, выполненной в 2020 г. ООО «Архитектура и градостроительство»;

- Правил землепользования и застройки муниципального образования поселка Рыздвяного Изобильненского района Ставропольского края, утвержденных Решением Совета поселка Рыздвяного Изобильненского района Ставропольского края № 103 от 31 января 2013 г.

Согласно ГПЗУ № РФ-26-3-13-0-00-2021-0042 от 19 ноября 2021 г. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определя-

емый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: Без ограничений.

На основании заявления ООО «Специализированный застройщик «М-СТРОЙ», в лице генерального директора В.А. Пушкарского № 01-7/15003 от 12 октября 2022 г., на земельный участок с кадастровым номером 26:06:190111:47 администрацией Изобильненского городского округа Ставропольского края 17 октября 2022 г. был выдан ГПЗУ № РФ-26-3-13-0-00-2022-0033.

Разработка ГПЗУ № РФ-26-3-13-0-00-2022-0033 от 17 октября 2022 г. велась на основании:

- заявления о выдаче градостроительного плана № 01-7/15003 от 12 октября 2022 г.

- топографической съемки в масштабе 1:500, выполненной в 2020 г. ООО «Архитектура и градостроительство»;

- Правил землепользования и застройки Изобильненского городского округа Ставропольского края, утвержденных постановлением администрации Изобильненского городского округа Ставропольского края № 1605 от 13 декабря 2021 г. «Об утверждении Правил землепользования и застройки Изобильненского городского округа Ставропольского края».

Согласно ГПЗУ № РФ-26-3-13-0-00-2022-0033 от 17 октября 2022 г. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 30 %.

При разработке проектной документации и выдаче разрешения на строительство учитывались требования ГПЗУ № РФ-26-3-13-0-00-2021-0042 от 19 ноября 2021 г., которые не соответствуют ГПЗУ № РФ-26-3-13-0-00-2022-0033 от 17.10.2022 г.

В целях сохранения соотношения застраиваемой площади участка к площади благоустройства, администрацией Изобильненского городского округа было согласованно размещение спортивной и детской площадки на земельном участке с кадастровым номером 26:06:190111:3У1 (решение о согласовании размещения объекта на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов №11 от 27 февраля 2023 г.).

Учитывая вышеизложенное, с целью соблюдения градостроительных регламентов ГПЗУ и ПЗЗ действующих на март 2023 года в части максимального процента застройки в границах земельного участка с КН 26:06:190111:47, требуется отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

На основании п.1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, поскольку характеристики земельного участка с кадастровым номером 26:06:190111:47 неблагоприятны для застройки, а также градостроительного обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка с кадастровым номером 26:06:190111:47 при размещении объекта капитального строительства по адресу: Ставропольский край, Изобильненский городской округ, п. Рыздвяный, ул. Стадионная, 10 а, Комиссия по землепользованию и застройке на территории Изобильненского городского округа Ставропольского края считает возможным предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «70-ти квартирный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 26:06:190111:47, расположенном по адресу: Ставропольский край, Изобильненский городской округ, п. Рыздвяный, ул. Стадионная, 10 а, в части увеличения максимального процента застройки - 52,3 %, в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельный участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АДМИНИСТРАЦИИ ИЗОБИЛЬНЕНСКОГО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Г. ИЗОБИЛЬНЫЙ

№ _____

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «70-ти квартирный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 26:06:190111:47, расположенного по адресу: Ставропольский край, Изобильненский городской округ, п. Рыздвяный, ул. Стадионная, 10 а

В соответствии со ст. 5.1, 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Думы Изобильненского городского округа Ставропольского края от 18 декабря 2020 года № 455 «Об утверждении Порядка организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории Изобильненского городского округа Ставропольского края», Правилами землепользования и застройки Изобильненского городского округа Ставропольского края, утвержденными постановлением администрации Изобильненского городского округа Ставропольского края от 13 декабря 2021 г. № 1605, административным регламентом предоставления администрацией Изобильненского городского округа Ставропольского края муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», утвержденный постановлением администрации Изобильненского городского округа Ставропольского края от 23 декабря 2022 г. № 1941, на основании распоряжения администрации Изобильненского городского округа Ставропольского края от _____ 2022 г. № _____ «О назначении общественных обсуждений по проектам постановлений администрации Изобильненского городского округа Ставропольского края в сфере градостроительной деятельности», заключения о результатах общественных обсуждений к протоколу общественных обсуждений от _____ 2022 года № _____ администрация Изобильненского городского округа Ставропольского края

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «70-ти квартирный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 26:06:190111:47, общей площадью 2 200 кв. м, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – под строительство многоэтажного жилого дома, расположенном по адресу: Ставропольский край, Изобильненский городской округ, п. Рыздвяный, ул. Стадионная, 10 а, в части увеличения максимального процента застройки - 52,3 %, в границах

земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельный участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «Специализированный застройщик «М-СТРОЙ», на основании пункта 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, поскольку характеристики земельного участка неблагоприятны для застройки.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования) и подлежит размещению на официальном портале органов местного самоуправления Изобильненского городского округа Ставропольского края www.izobadmin.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Временно исполняющий полномочия
Главы Изобильненского городского
округа Ставропольского края, первый
заместитель главы администрации
Изобильненского городского округа
Ставропольского края

В.В. Форостянов