

# Схема градостроительного зонирования

с картой зон с особыми условиями использования территории М1:2000



Рассматриваемый земельный участок  
23:08:0302001:758

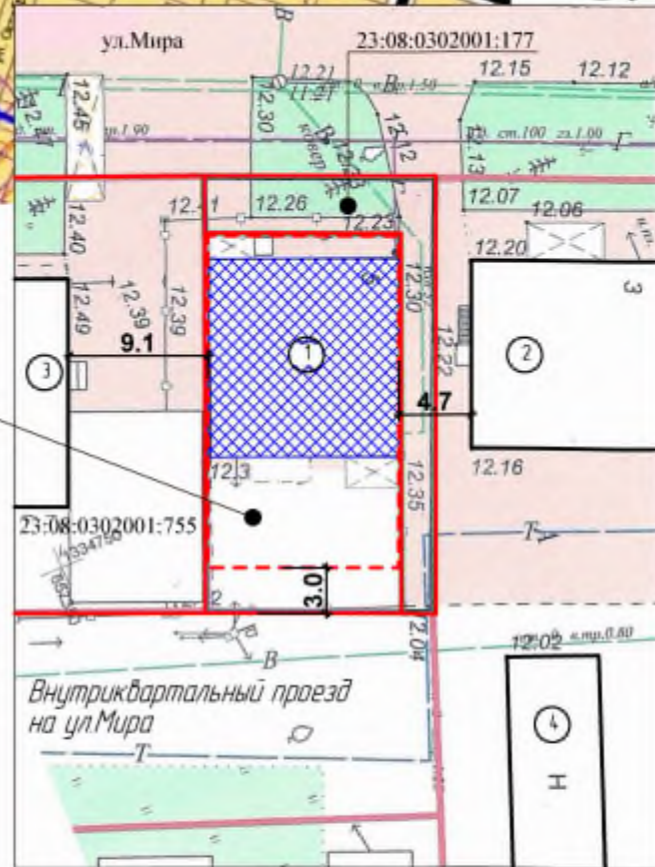
### Территориальные зоны:

Ж-1Б	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с сохранением дачного характера и озеленения
ОД-2	Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения
Р-О	Зона озеленения территории рекреационного назначения
Р-ТОС	Зона объектов туризма, отдыха и спорта

### Границы зон с особыми условиями использования территории:

—	Охранная, санитарно-защитная зона, зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраны объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации
—	Граница охранный зоны
—	Границы археологических с границей красной охранной зоны
—	Границы историко-архитектурной и монументального наследия с границей красной охранной зоны
—	Зона с особыми условиями до использования рек и вод, озера, искусственные водоемы
—	Зона безопасности части территории II периода строительства объектов и объектов, при этом-назначены элементы водозащитной территории. Подтопление
—	Объект археологического наследия, расположенный на территории красной охранной зоны "Историческое поселение", объект с особыми условиями использования территории

- Существующий магазин
- Граница земельного участка
- Проектируемая граница допустимого размещения объектов капитального строительства



### Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примеч.
1	Магазин	
2	Многokвартирный жилой дом	
3	Объект торговли	
4	Вспомогательное строение	

# Обоснование

### Основные характеристики земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 23:08:0302001:758, площадью 321 кв. м, расположен по адресу: Краснодарский край, р-н Ейский, п. Садовый, ул. Мира, 5  
 Категория земель: «земли населенных пунктов».  
 Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли.  
 По документу: Магазины  
 Земельный участок, сформирован согласно сложившейся градостроительной ситуации, в настоящее время на участке расположено нежилое здание -магазин, кадастровый номер 23:08:0302001:689.

### Сведения о расчетных параметрах существующих, реконструируемых, или планируемых к размещению объектов капитального строительства.

На Публичные слушания вынесены вопросы (проект решения):  
 1) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «для индивидуального жилищного строительства» земельного участка площадью 321 кв. м, с кадастровым номером 23:08:0302001:758, с существующим видом разрешенного использования «магазины», расположенного по адресу: Ейский район, Александровский сельский округ, поселок Садовый, улица Мира, 5;  
 2) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:08:0302001:758, расположенного по адресу: Ейский район, Александровский сельский округ, поселок Садовый, улица Мира, 5, в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка с 3 м до 0 м, со стороны земельного участка с кадастровым номером 23:08:0302001:177 и земельного участка с кадастровым номером 23:08:0302001:755.  
**Сведения о наличии характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.**

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:08:0302001:758, расположен в границах водоохранной зоны с условиями ограничения на строительство в связи с проведением специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия, что является неблагоприятной характеристикой для застройки участка и основанием для обращением за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, при условии соблюдения технических регламентов.

### Сведения о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду.

Рассматриваемый земельный участок находится в зоне сложившейся застройки в черте населенного пункта.  
 В соответствии с функциональным назначением земельного участка, объекты капитального строительства разрешенные к размещению (магазины) и объекты планируемые к размещению (индивидуальный жилой дом), в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "не классифицируется и ССЗ не нуждается.

### Информация о территориях подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду (риск негативного воздействия на окружающую среду в случаях отклонения от предельных параметров разрешенного строительства).

Застройку земельного участка и последующую застройку смежных земельных участков осуществлять в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.

						02-21/250-2018			ПЗУ		
						Заказчик: Ткаченко Ю.А.					
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Информационные материалы к проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства			Страница	Лист	Листов
ГАП	Григорьева					П	1	1			
Разраб	Петрова					Схема планировочной организации земельного участка			МУП МО Ейский район «ЦГАиЗ»		