

Правовое заключение по градостроительным нормам на земельном участке для строительства индивидуального жилого дома.

Площадь участка – 711 кв.м.

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 (зона малоэтажной жилой застройки высотой до 15 метров).

Максимальная высота индивидуального жилого дома – 12 метров (от земли до самой верхней точки крыши, включая дымоход)

Минимальный отступ от границ участка – 3 метра

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50% (общая сумма всех пятен застройки, включая хозяйственные постройки не должна превышать половины площади земельного участка).

Коэффициент использования территории (КИТ) для индивидуального жилого дома – 0.6 (общая площадь всех строений на земельном участке не должна превышать площади участка помноженной на коэффициент 0,6. При этом площадь индивидуального жилого дома не может быть более 300 квадратных метров, а площадь вспомогательных построек – более 250 квадратных метров, даже если КИТ позволяет строить большую площадь)

Максимальная площадь индивидуального жилого дома – 300 метров

Строительный объем индивидуального жилого дома не более 1200 куб.м.

Максимальная площадь вспомогательных строений (хозпостроек) не может превышать 250 кв.м., не более двух этажей

Количество этажей в индивидуальном жилом доме не более 3

Для согласования уведомления о соответствии параметров планируемых строительства или реконструкции индивидуального жилого дома необходимо:

- 1) Подготовить внешний облик с описанием (необязательное требование, но при наличии будет плюсом) и схемой расположения индивидуального жилого дома на участке по установленному образцу (имеется на сайте администрации). Срок от 5 до 10 дней, зависит от загрузки проектировщика.
- 2) Получить технические условия на водоснабжение и водоотведение в МУП «Водоканал» город Сочи, так как земельный участок находится в границах второй зоны округа горно-санитарной охраны природного лечебного ресурса. Срок исполнения от 14 до 30 календарных дней после подачи заявления в МУП «Водоканал» Сочи.

- 3) Заключить с МУП «Водоканал» Сочи договор на вывоз сточных вод и при необходимости на подвоз воды. (необязательное требование, но при наличии будет плюсом)
- 4) Заключить с профильной организацией договор на установку Локально-очистного сооружения. (необязательное требование, но при наличии будет плюсом)
- 5) Необходимо провести предварительное инженерно-геологическое исследование и подготовить заключение об инженерно-геологических условиях земельного участка, так как земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории «ОГП-О» - оползневых процессов. Срок изготовления заключения до 30 дней после выезда геологов на земельный участок.
- 6) При строительстве дома и подготовке схемы его расположения на участке необходимо учесть, что участок частично (примерно 35-40 кв.м. площади участка) расположен в границах первой зоны округа горно-санитарной охраны природного лечебного ресурса. В границах данной зоны располагать индивидуальные жилые дома и другие постройки запрещено. Расположить индивидуальный жилой дом и другие постройки можно на остальной площади участка.

Срок согласования уведомления о планируемых строительстве или реконструкции индивидуального жилого дома – 10 календарных дней с момента подачи пакета документов.

Также на земельном участке имеются следующие основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2.)
- блокированная жилая застройка (код 2.3.)
- предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1.)
- дома социального обслуживания (код 3.2.1.)
- оказание социальной помощи населению (код 3.2.2.)
- оказание услуг связи (код 3.2.3.)
- бытовое обслуживание (код 3.3.)
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1.)
- стационарно-медицинское обслуживание (код 3.4.2.)
- медицинские организации особого назначения (код 3.4.3.)
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1.)
- государственное управление (код 3.8.1.)

- предпринимательство (код 4.0.)
- рынки (код 4.3.)
- магазины (код 4.4.)
- общественное питание (код 4.6.)
- гостиничное обслуживание (код 4.7.)
- служебные гаражи (код 4.9.)
- заправка транспортных средств (код 4.9.1.1.)
- обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2.)
- площадки для занятий спортом (код 5.1.3.)
- железнодорожные пути (код 7.1.1.)
- трубопроводный транспорт (код 7.5.)
- охрана государственной границы Российской Федерации (код 8.2.)
- обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3.)
- общее пользование водными объектами (код 11.1.)
- специальное пользование водными объектами (код 11.2.)
- гидротехнические сооружения (код 11.3.)
- улично-дорожная сеть (код 12.0.1.)
- благоустройство территории (код 12.0.2.)
- запас (код 12.3.)

Проект планировки и (или) межевания территории отсутствует.

Подготовка правового заключения для строительства нежилого здания на земельном участке изготавливается по запросу (услуга платная).