

Градостроительное обоснование

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

ст-ца Павловская

29.07.2024 г.

Градостроительное обоснование подготовлено на основании заявления Довженко Сергея Николаевича от 02.07.2024 г. №145.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Горького, 356.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: магазин, площадью застройки 423 кв.м.

3. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 575 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Горького - 20,6 м;
- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204263:19;
- правовой режим земельного участка: собственность Довженко Сергея Николаевича, номер регистрации 23:24:0204263:19-23/239/2022-8.

4. Категория земель: Земли населенных пунктов.

5. Вид разрешенного использования: «магазины».

6. Фактическое использование земельного участка: свободный земельный участок.

7. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений: отсутствуют.

8. Описание границ земельного участка:

- с юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204263:52, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Энгельса, 32;
- с запада: земли государственной собственности, улица Энгельса;
- с севера: земли государственной собственности, улица Горького;
- с востока: земельный участок под жилой застройкой, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Горького, 358.

9. Размещение участка относительно охранных, санитарно-защитных и других зон: земельный участок частично расположен в охранной зоне:

-воздушной линии электропередачи "ВЛ-0,4 КВ ОТ КТП-ПЗ-23 СТ.ПАВЛОВСКАЯ, 5,08 КМ", согласовано филиалом ПАО «Россети Кубань» Павловский район электрических сетей Тихорецкие электрические сети от 04.08.2023 г. №б/н, от 06.05.2024 г. №б/н;

- водопровода, согласовано МУП ЖКХ Павловского сельского поселения Павловского района от 06.04.2024г.;

- подводящего газопровода, согласовано акционерным обществом «Павловскаярайгаз» от 07.05.2024 г. №430;

- объектов культурного наследия «Памятник В.И. Ленину, 1956 г. (Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Горького, 354, у клуба) (согласно ПЗЗ), согласовано управлением государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 11.07.2024 г. №78-14-12998/24.

10. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности: в границах земельного участка расположен подводящий газопровод.

11. Ограничения (обременения) права: информация отсутствует.

12. Соответствие размещения проектируемого объекта действующей документации территориального планирования (генеральный план), документация по планировке территории:

Земельный участок, согласно генеральному плану Павловского сельского поселения утвержден решением Совета муниципального образования Павловский район от 21.03.2024 года № 64/371 «Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения Павловского района», расположен на территории общественно-делового назначения в реконструируемой жилой застройке.

13. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны:

Согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения утверждены решением Совета муниципального образования Павловский район от 23 мая 2024 г. № 66/399 «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края». (далее ПЗЗ), земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы. (Ж1.2.), градостроительным регламентом которой предусмотрен вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «Магазины» со следующими предельно (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка -100 кв. м;
- максимальная площадь земельного участка -5000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) –

8 м;

-максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %;
- максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;
- минимальный процент озеленения - 10%;
- максимальная высота зданий - не более 20 м;

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами

которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 1,5 м;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до объектов капитального строительства основного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м;

3) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений), за исключением объектов для содержания домашнего скота и птиц: 1 м.;

4) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков до объектов капитального строительства вспомогательного назначения для содержания домашнего скота и птицы: 4 м.

Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.

Не допускается размещать учреждения торговли, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду, магазины-склады, объекты торговли с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов и вредные для здоровья населения (магазины крупногабаритных стройматериалов, москательного-химических товаров и т.п.).

Допускается размещение объектов капитального строительства основного назначения на расстоянии менее 3,0 м от границ смежного земельного участка, вспомогательного назначения на расстоянии менее 1,0 м от границ смежного земельного участка, блокировка объектов капитального строительства на смежных земельных участках, по взаимному (удостоверенному) согласию правообладателей, с учетом ограничений и требований, установленных техническими регламентами, строительными, санитарными, экологическими нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

14. Планируемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) размещение здания проектируемого магазина относительно красной линии: магазин расположен по красной линии со стороны ул. Энгельса;

2) размещение проектируемого магазина относительно границ со смежными земельными участками:

- с южной стороны магазин расположен на расстоянии 1,0 метра от границы земельного участка (нотариальное согласие: 23AB3588355 от 03.08.2023г.);

- с восточной стороны магазин расположен на расстоянии 1,0 метра от границы земельного участка (нотариальное согласие: 23AB3588362 от 05.08.2023г.).

15. Основания для отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10 июля 2024 г. №КУВИ-001/2024-180225138 земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204263:19, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Горького, дом 356, дата присвоения кадастрового номера: 01.01.2001 г.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района от 23 мая 2024 № 66/399, действующими на период формирования, земельный участок, с видом разрешенного использования «магазин», находится в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж1.2.). Размещение объекта капитального строительства (магазин), согласно проектной документации, не соответствует требованиям градостроительных регламентов, а именно части отступа от границы участка со стороны улицы Энгельса.

Земельный участок расположен на центральной улице ст. Павловской объединяющая центральную часть с прилегающими жилыми зонами, с высокой пешеходной и транспортной проходимостью.

Необходимость сокращения минимального отступа от границ земельного участка со стороны ул. Энгельса, обусловлена следующими факторами:

- Небольшая площадь земельного участка в сложившейся застройке.
- В данном районе отсутствуют социально-значимые объекты (аптека), помещения по продаже смешанных товаров повседневного спроса, расположенных в пешеходной доступности.
- Соблюдение целостности восприятия общего архитектурного облика улицы и увязкой проектируемого объекта с существующим местоположением в сложившейся застройке по ул. Энгельса.
- Строительство здания является крайне затратным, может быть компенсировано только изменением предельных параметров разрешенного строительства, в целях создания оптимальной площади здания.

Размещение здания по границе земельного участка, никак не нарушает права владельцев соседних земельных участков и не нарушает строительных и санитарных норм, требований технических регламентов.

Согласно вышеупомянутого регламента к объектам с функциональным назначением «Магазины» предъявляются следующие требования:

«Величина минимального отступа от красной линии улиц/проездов в целях определения мест допустимого размещения для иных зданий, строений, составляет 1,5 м», запрашиваемая с западной стороны 0 м.

16. Обеспечение объекта парковкой с нормируемым количеством м/мест.

Согласно табл. Ж.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», требуемое расчетное количество м/мест стоянки для временного хранения легковых автомобилей для объектов торгового назначения на 40-50 кв.м. общей площади необходимо 1 м/место.

Таким образом расчетное количество м/мест на парковке для проектируемого объекта (общей площадью 423 кв.м.) составляет: $423 \text{ кв.м.} / 40 \text{ кв.м.} = 11 \text{ м/мест.}$

Согласно п. 5.2.1. СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» на стоянках (парковках) необходимо выделить не менее 10% (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами 6,0х3,6 м) инвалидов. Количество м/мест для маломобильных групп определяется расчетом от общего числа.

Обеспечение объекта парковкой с нормируемым количеством м/мест выполняется за счет прилегающей проектируемой территории.

17. Обеспечение противопожарных разрывов между зданиями, подъездов и проездов для пожарной техники.

Проектируемый магазин расположен на расстоянии 1,4 м до хозяйственного строения, расположенного на смежном земельном участке с кадастровым номером 23:24:0204263:52, по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст. Павловская, ул. Энгельса, д.32, а так же на расстоянии 7,7 м до жилого дома, расположенного на смежном земельном участке по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст. Павловская, ул. Горького, д.358.

Согласно проектной документации ООО «БауПроект» №23-06-36-ПБ, раздел 9: «Мероприятия по обеспечению противопожарной безопасности» противопожарное расстояние от проектируемого здания до жилого дома по адресу: Краснодарский край, Павловский район, ст. Павловская, ул. Горького, д.358, принято в соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

В целях сокращения противопожарных разрывов до строения на земельном участке Краснодарский край, Павловский район, ст. Павловская, ул. Энгельса, д.32, проектной документацией предусмотрено применение противопожарных стен 1-го типа. Согласно пункту 4.13 СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения, обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130.

Приложение: схема планировочной организации земельного участка М 1:500.

Инженер

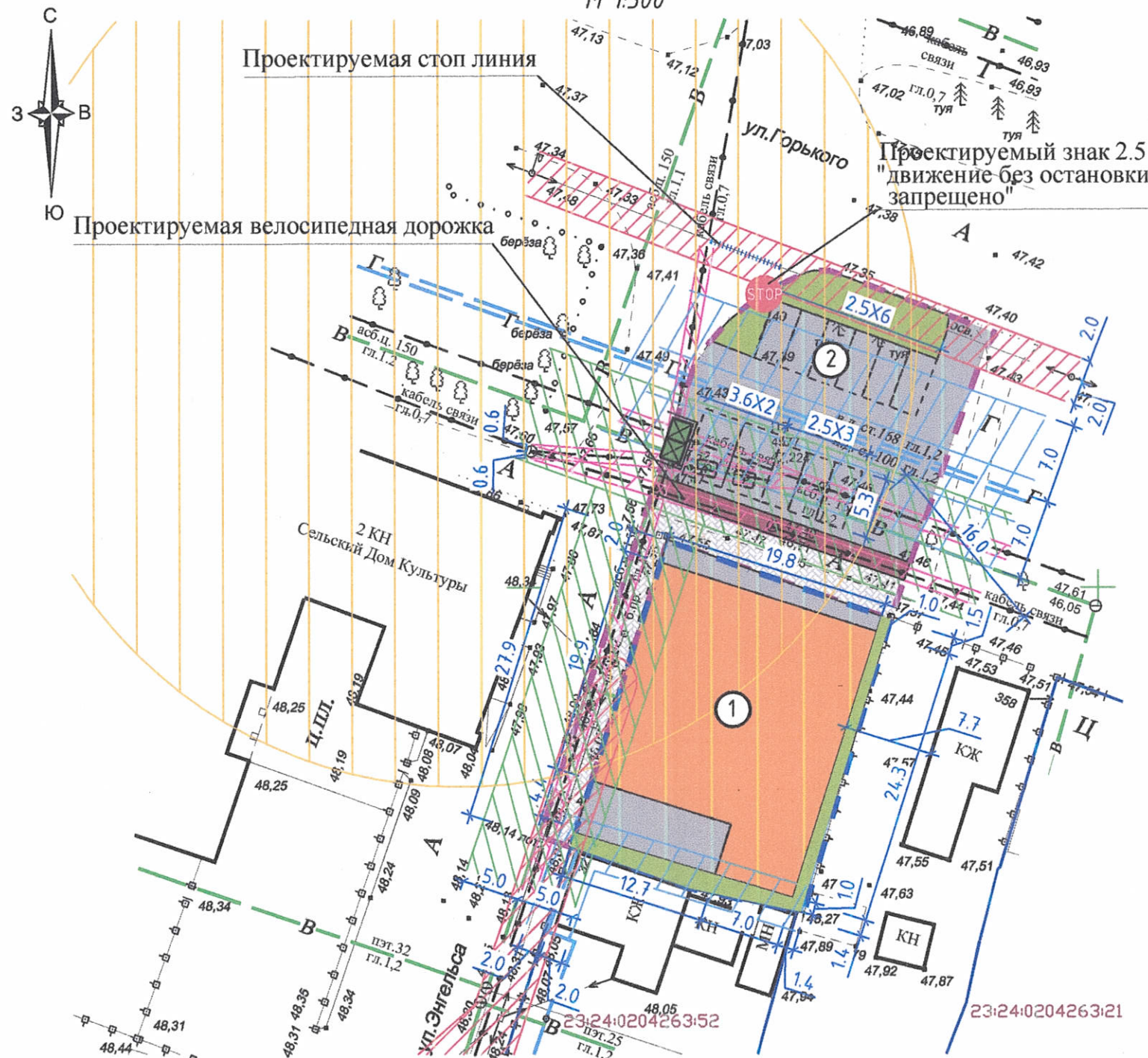
И.о. директора



Терновая А.М.

Чувилова Н.Н.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка (согласно сведения ГКН)
- граница земельного участка парковка (проект.)
- здания, строения, сооружения (проект.)
- здания, строения, сооружения (сущ.)
- В - водопровод
- - кабель связи
- Г - газопровод
- охранный зона воздушной линии электропередачи "ВЛ-0,4 КВ ОТ КТП-ПЗ-23 СТ.ПАВЛОВСКАЯ, 5,08 КМ", ВЛ-0,4 КВ
- зона охраны объектов культурного наследия (согласно ПЗЗ)
- охранный зона водопровод
- охранный зона кабель связи
- охранный зона газопровода
- - линии электропередачи

Примечание:
В соответствии с СП 396.1325800.2018 от 02.02.2019 г., устройство парковочных мест возможно только при установке дорожного знака 2.5 "движение без остановки запрещено" (по ГОСТ Р 52290).

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Магазин (проект.)	1	1	-	-	423,4	-	-	-	-
2	Парковка на 11 м/мест (проект.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ И ПЛОЩАДОК

Условное обозначение	Наименование	Длина, м	Ширина, м	Кол-во, кв.м.	Бордюр из бортового камня	
					Тип	
	Твердое покрытие	-	-	746	-	-

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ

Условное обозначение	Наименование	Кол-во, шт	Обозначение типового проекта
	Мусорный контейнер выкатного типа с ограждением	2	Заводск. изготовл.

ВЕДОМОСТЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Условное обозначение	Наименование	Возраст, лет	Кол-во, кв.м.	Примечание
	Озеленение	-	127	-

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Номер	Наименование	Показатель	Ед. изм.
1	Площадь участка	575	кв. м.
2	Площадь застройки	423,4	кв. м.
3	Процент застройки	73,6	%
4	Коэффициент застройки	0,7	-

				145-07-24-ПЗУ		
				Заказчик: Довженко Сергей Николаевич Адрес: Краснодарский край, Павловский район, ст. Павловская, ул. Горького, 356.		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Проект	Дата	
Разраб.	Тернов	07.24	07.24	07.24	07.24	
				Приложение к градостроительному обоснованию возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
				Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	Стадия	Лист
					ГД	1
				МУП "Павловский АГЦ"		