

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ТОКАРЕВ ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ**

СРО-П-133-01022010-2703

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА
РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,
муниципальный район Павловский, Атаманское сельское
поселение, станица Атаманская, улица Вокзальная,
земельный участок 122**

22-05-23



ИП Токарев Е.А.

2023 год

Градостроительное обоснование
возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

Градостроительное обоснование подготовлено на основании заявления Токаревой Анны Сергеевны от 05.05.2023 г.

1. Местоположение земельного участка: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Павловский, Атаманское сельское поселение, станица Атаманская, улица Вокзальная, земельный участок 122.

2. Правовой режим земельного участка: собственность Токаревой А.С. (запись о государственной регистрации права № 23:24:0102071:342-23/239/2023-1 от 25.04.2023 г.).

3. Кадастровый номер земельного участка: 23:24:0102071:342.

4. Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «Предоставление коммунальных услуг».

5. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 498 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Вокзальной — 23,12 м.

6. Фактическое использование земельного участка: размещение подводящей сети водоснабжения, подлежащей демонтажу.

7. Описание границ земельного участка:

- с севера: земли населенных пунктов, улица Вокзальная;
- с востока: земли населенных пунктов, жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Атаманская, улица Вокзальная, 124;
- с юга: земельный участок с КН 23:24:0102071:340, видом разрешенного использования «Отдельно стоящие усадебные жилые дома; (в том числе с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества)», расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Павловский,

Атаманское сельское поселение, станица Атаманская, улица Вокзальная, земельный участок 122А;

- с запада: земельный участок с КН 23:24:0102071:341, видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг», расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Павловский, Атаманское сельское поселение, станица Атаманская, улица Вокзальная, земельный участок 122Б.

8. Размещение участка относительно охранных, санитарно-защитных и других зон:

- часть земельного участка расположена в границах охранной зоны воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 КВ ОТ КТП-А3-163 СТОЛОВАЯ 1,17 КМ» (реестровый номер 23:24-6.1040).

Режим охранной зоны не нарушается.

9. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности: отсутствуют.

10. Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

11. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «общественное питание».

12. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: магазин кулинарии.

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

Согласно генеральному плану Атаманского сельского поселения, утвержденному решением Совета Атаманского сельского поселения Павловского района от 25 июня 2009 года № 35/147 «Об утверждении генерального плана Атаманского сельского поселения применительно к территории населенного пункта станицы Атаманской Павловского района Краснодарского края», земельный участок расположен в границах территории для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения в реконструируемой жилой застройке.

15. Соответствие земельного участка с запрашиваемым видом

разрешенного использования градостроительному регламенту

Согласно правилам землепользования и застройки Атаманского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 22 апреля 2021 года № 10/69 «Об утверждении правил землепользования и застройки Атаманского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», земельный участок расположен в территориальной зоне развития объектов общественно-делового назначения в реконструируемой жилой застройке (О-ЖР), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно разрешенный вид «общественное питание» со следующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/2500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;

- 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. В условиях существующей застройки объекты капитального строительства основного назначения и гаражи легкового автотранспорта допускается размещать по линии сложившейся застройки;

- 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. 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;

- предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства основного назначения: 3 эт.;

- предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт.;

- предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 20 м.;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется;

- коэффициент застройки земельного участка: 0,6;

- минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов – 30%.

Размеры земельного участка соответствует предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны для вида разрешенного использования «общественное питание».

Параметры планируемого к строительству на земельном участке объекта капитального строительства «Магазин кулинарии» соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны для вида разрешенного использования «общественное питание».

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

В соответствии с ч. 11.35 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» для паркования легковых автомобилей работников и посетителей объектов различного функционального назначения следует предусматривать приобъектные, кооперированные и перехватывающие стоянки автомобилей. Нормы расчета приобъектных стоянок легковых автомобилей следует принимать в соответствии с приложением Ж, согласно которому требуемое расчетное количество м/мест парковки легковых автомобилей:

- для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) – 1 м/место на 40-50 кв.м. общей площади объекта;

- для предприятий общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) – 1 м/место на 4-5 посадочных мест;

Таким образом общее минимальное расчетное количество м/мест на парковке:

- $9,6 \text{ кв.м./}40(50) \text{ кв.м.} * 1 \text{ м/место} = 1 \text{ м/место}$,

или

- $10 \text{ мест/}4(5) \text{ мест} * 1 \text{ м/место} = 3(2) \text{ м/места}$.

Обеспечение объекта парковкой с нормируемым количеством м/мест выполняется за счет территории земельного участка.

Расстояние от парковки до ближайших жилых домов – не менее 10 м, что соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1. "Проектирование, строительство, реконструкция, и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест".

17. Обеспечение основных требований пожарной безопасности.

Мероприятия по обеспечению требований пожарной безопасности выполняются при подготовке проектной документации на объект капитального строительства. При выявлении, в ходе проектирования, невозможности соблюдения требований пожарной безопасности, выполняются соответствующие обоснования (оперативный план пожаротушения, расчет величины пожарного риска, расчет теплового потока, специальные технические условия и т.д.).

Вывод: земельный участок площадью 498 кв. м., с кадастровым номером 23:24:0102071:342, видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг», расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Павловский, Атаманское сельское поселение, станица Атаманская, улица Вокзальная, земельный участок 122, соответствует градостроительному регламенту запрашиваемого условно разрешенного вида использования «общественное питание», изменение вида разрешенного использования земельного участка на вид «общественное питание» - не нарушает требований строительных и санитарных норм и правил.

Размещение объекта капитального строительства «Магазин кулинарии» на земельном участке в соответствии со схемой планировочной организации земельного участка возможно при условии:

- изменения вида разрешенного использования земельного участка на вид «общественное питание».

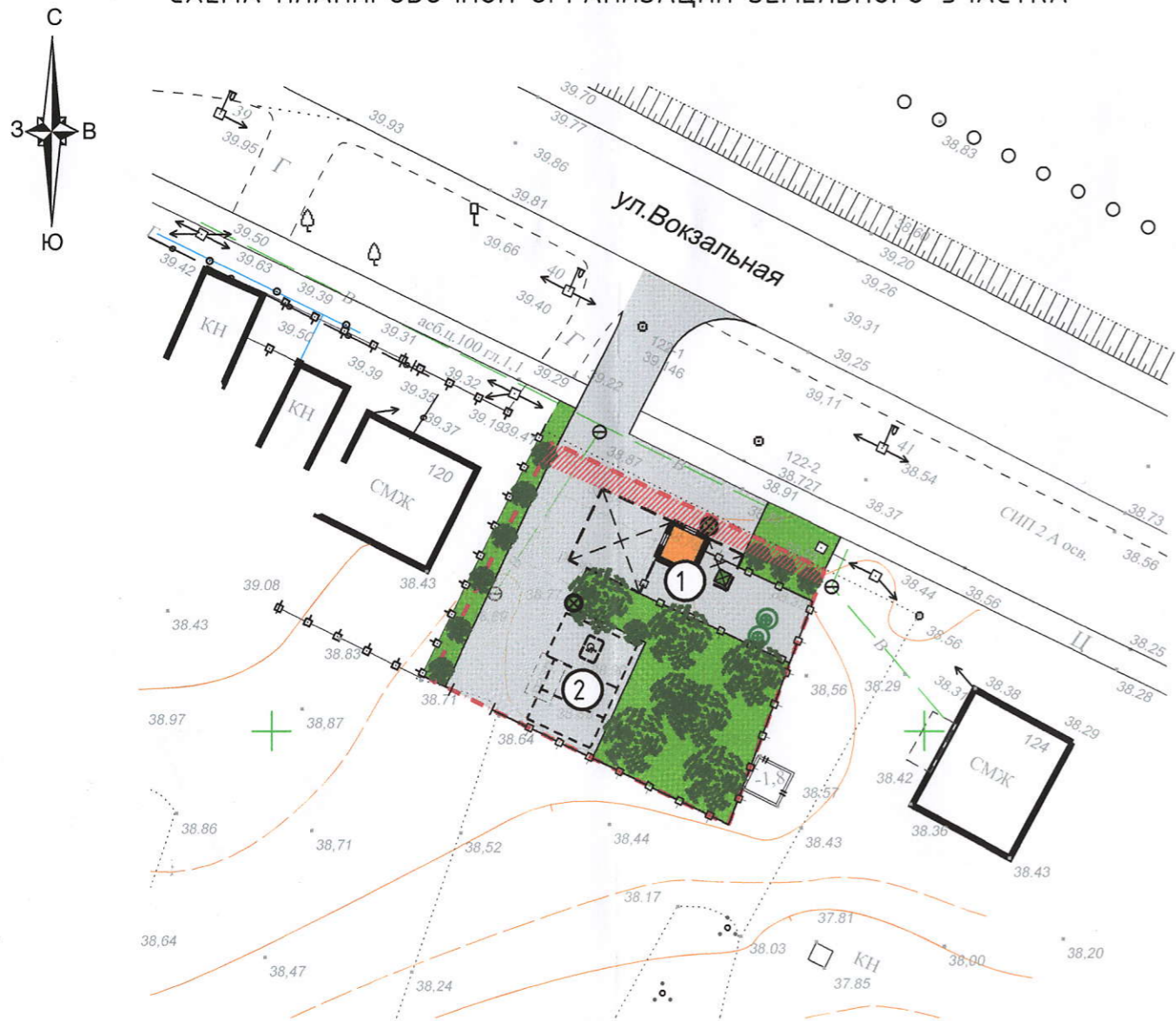
Приложение: схема планировочной организации земельного участка М 1:500.



ИП Токарев Е.А.

10.05.2023 г.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка
- здания, строения, сооружения (сущ.)
- здания, строения, сооружения (проект.)
- ВЛ электропередачи 0,4 кВ
- границы охранной зоны воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 кВ ОТ КТП-А3-163 СТОЛОВАЯ 1,17 км»
- водопровод
- газопровод н.д., в.д.
- кабель связи

МИНИМАЛЬНЫЕ ОТСТУПЫ ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- С северной стороны - 1,60 м.
- С восточной стороны - 6,20 м.
- С южной стороны - 12,80 м.
- С западной стороны - 5,10 м.

ТЭП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

- Площадь участка - 498 кв. м.
- Площадь застройки - 55,9 кв. м.
- Процент застройки - 11 %
- Коэффициент плотности застройки - 0,1
- Процент озеленения - 40%

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество | | Площадь, м2 | | | | Строительный объем, м3 | |
|----------------|-----------------------------|-----------|------------|---------|-------------|-------|-------------------|-------|------------------------|------|
| | | | этажей | квартир | застройки | | общая нормируемая | | ярусов | осев |
| | | | | | здания | всево | здания | всево | | |
| 1 | Магазин кулинарии (проект.) | 1 | 1 | - | - | 10,9 | 55,9 | 9,6 | - | - |
| 2 | Парковка на 3 м/м | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ И ПЛОЩАДОК

| Условное обозначение | Наименование | Длина, м | Ширина, м | Площадь покрытия, кв.м. | Бордюр из бортового камня | |
|----------------------|------------------|----------|-----------|-------------------------|---------------------------|-----------|
| | | | | | Тип | Кол-во, м |
| | Твердое покрытие | - | - | 288 | - | - |

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ

| Условное обозначение | Наименование | Кол-во, шт. | Обозначение типового проекта |
|----------------------|-----------------------------------|-------------|------------------------------|
| | Урна для мусора | 2 | Заводск. изготовл. |
| | Мусорный контейнер выкатного типа | 1 | Заводск. изготовл. |

ВЕДОМОСТЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

| Условное обозначение | Наименование | Возраст, лет | Кол-во, кв.м. | Примечание |
|----------------------|-------------------|--------------|---------------|------------|
| | Газон | - | 200,1 | - |
| | Дерево лиственное | - | 16 | шт. |

22-05-23-ПЗУ

| | | | | | | | | | |
|---|---------|------|--------|---------|------------|--|-----------------|------|--------|
| Магазин кулинарии по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальный район Павловский, Атаманское сельское поселение, станица Атаманская, улица Вокзальная, земельный участок 122 | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Магазин кулинарии | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | Токарев | 10.05.2023 | | П | | 1 |
| Н.контр. | Токарев | | | | 10.05.2023 | Схема планировочной организации земельного участка | ИП Токарев Е.А. | | |
| ИП | Токарев | | | | 10.05.2023 | | | | |

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №. Ссылочный №.