

Муниципальное унитарное предприятие
«Павловский архитектурно-градостроительный центр»

Градостроительное обоснование

возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

ст-ца Павловская

19.04.2023 г.

Градостроительное обоснование подготовлено в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка по заявлению Дядюх Игоря Викторовича от 19.04.2023 г. №93.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, улица Пушкина, 478.

2. Наименование объекта недвижимости, планируемого к размещению на рассматриваемом земельном участке: общежития (на 177,1 кв.м общей площади).

3. Характеристика земельного участка:

- кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204218:80;
- площадь земельного участка - 425 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Пушкина — 14,5 м;
- правовой режим земельного участка: в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.05.19 г. земельный участок принадлежит на праве собственности Дядюх Игорю Викторовичу.

4. Категория земель: земли населенных пунктов.

5. Вид разрешенного использования: «для индивидуального жилищного строительства».

6. Фактическое использование земельного участка: на земельном участке расположено нежилое двухэтажное здание (летняя кухня), реконструируемое в общежитие, принадлежащее на праве собственности Дядюх Игорю Викторовичу, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.04.2023 г.

7. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «общежития».

8. Описание границ земельного участка:

- с севера: улица Пушкина;
- с востока: улица Комсомольская;
- с юга: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204218:81, видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Комсомольская, 7;

- с запада: земельный участок с кадастровым номером 23:24:0204218:40, видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Пушкина, 476.

9. Наличие на земельном участке зданий, строений, сооружений:

- нежилое здание (летняя кухня), реконструируемое в общежитие.

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

- часть земельного участка находится в охранной зоне ВЛ 10 кВ, газопровода низкого давления.

11. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности: в границах земельного участка расположен газопровод (сведения о правах отсутствуют).

12. Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

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

Согласно генеральному плану Павловского сельского поселения Павловского района, утвержденному решением Совета муниципального образования Павловский район от 16 ноября 2017 года №40/278 «Об утверждении генерального плана Павловского сельского поселения Павловского район», земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

14. Соответствие запрашиваемого вида разрешенного использования земельного участка градостроительному регламенту.

Согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 16 марта 2023 года №43/280 «О внесении изменений в решение Совета муниципального образования Павловский район от 21 апреля 2022 года «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района», земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно разрешенный вид «общежития» со следующим предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков:

- минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «общежития» - 100 кв.м.;

- максимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «общежития» - 2500 кв. м;

- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для вида разрешенного использования «общежития» - 12 м;

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

- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия

последнего этажа – 20 м;

- максимальный процент застройки земельного участка — 60%;
- минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов – 30%.

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

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, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом - 0 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 птицы: 1 м.;

4) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 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.

Рассматриваемый объект капитального строительства расположен на расстоянии 2,2 метра от красной линии улицы Пушкина (по линии сложившейся застройки), на расстоянии 3,2 метра от красной линии улицы Комсомольская (по линии сложившейся застройки) и на расстоянии 1,0 метр от межи разграничивающей земельные участки (расположенные по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Павловская, улица Пушкина, 476 и 478), что не противоречит градостроительным нормам, утвержденным правилами землепользования и застройки Павловского сельского поселения, при условии получении нотариального согласия от собственника смежного земельного участка на размещение объекта капитального строительства на расстоянии менее 3 метров от границы земельного участка.

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

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования Павловского сельского поселения Павловского района, требуемое расчетное количество м/мест стоянки для временного хранения легковых автомобилей для гостиниц до 1000 кв.м. общей площади, на 150 кв.м. общей площади необходимо 1 м/место. Таким образом расчетное количество м/мест на парковке для рассматриваемого объекта (общей площадью 177,1 кв.м.) составляет: $177,1 \text{ кв.м.} / 100 \text{ кв.м.} * 1 \text{ м/место} = 2 \text{ м/места}$.

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 6,0x3,6 м) инвалидов.

Необходимое количество м/мест для запрашиваемого вида разрешенного использования 3 м/места. Обеспечение объекта парковкой с нормируемым количеством м/мест выполняется за счет территории земельного участка.

Согласно Санитарно-эпидемиологические правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" разрыв от открытых автостоянок вместительностью менее 10 м/мест до фасадов жилых домов должен составлять не менее 10 метров.

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

Согласно части 4.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» минимальный противопожарный разрыв между зданиями и сооружениями должен быть не менее 6 м, при степени огнестойкости I, II, III и класса конструктивной пожарной опасности С0.

Согласно части 8 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» для зданий высотой менее 18 метров подъезд пожарных автомобилей может быть обеспечен только с одной стороны.

Отсутствие противопожарных разрывов должно обосновываться расчетом пожарных рисков, либо разработкой и выполнением соответствующие компенсирующих мероприятий (СТУ) на стадии подготовки проекта реконструкции нежилого здания (летней кухня) в общежитие.

17. Обеспечение безопасности дорожного движения транспортных средств на нерегулируемых перекрестках.

Согласно генеральному плану Павловского сельского поселения Павловского района улицы на рассматриваемом перекрестке относятся к категории «улицы местного значения».

Согласно табл. 11.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и п. 7 ГОСТ Р 50597-2017

«Дороги автомобильные и улицы. Требования к эксплуатационному состоянию, допустимому по условиям обеспечения безопасности дорожного движения. Методы контроля» для безопасности дорожного движения на рассматриваемом перекрестке установлен треугольник видимости со сторонами 25x25 м.

Согласно Приложения И СП 396.1325800.2018 с изм. от 28 января 2022 года «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования» допускается произвести расчет минимального расстояния видимости поверхности проезжей части улицы или дороги для остановки до пересечения или примыкания на главной и второстепенной улицах или дорогах. При отсутствии обеспечения видимости со стороны второстепенной улицы, устраивают нерегулируемое пересечение с обязательной установкой знака 2.5 «Движение без остановки запрещено» (согласно установленным знакам дорожного движения улица Комсомольская является главной, Пушкина - второстепенной).

Приложение:

- схема планировочной организации земельного участка М 1:500.

Инженер

И.о.директора

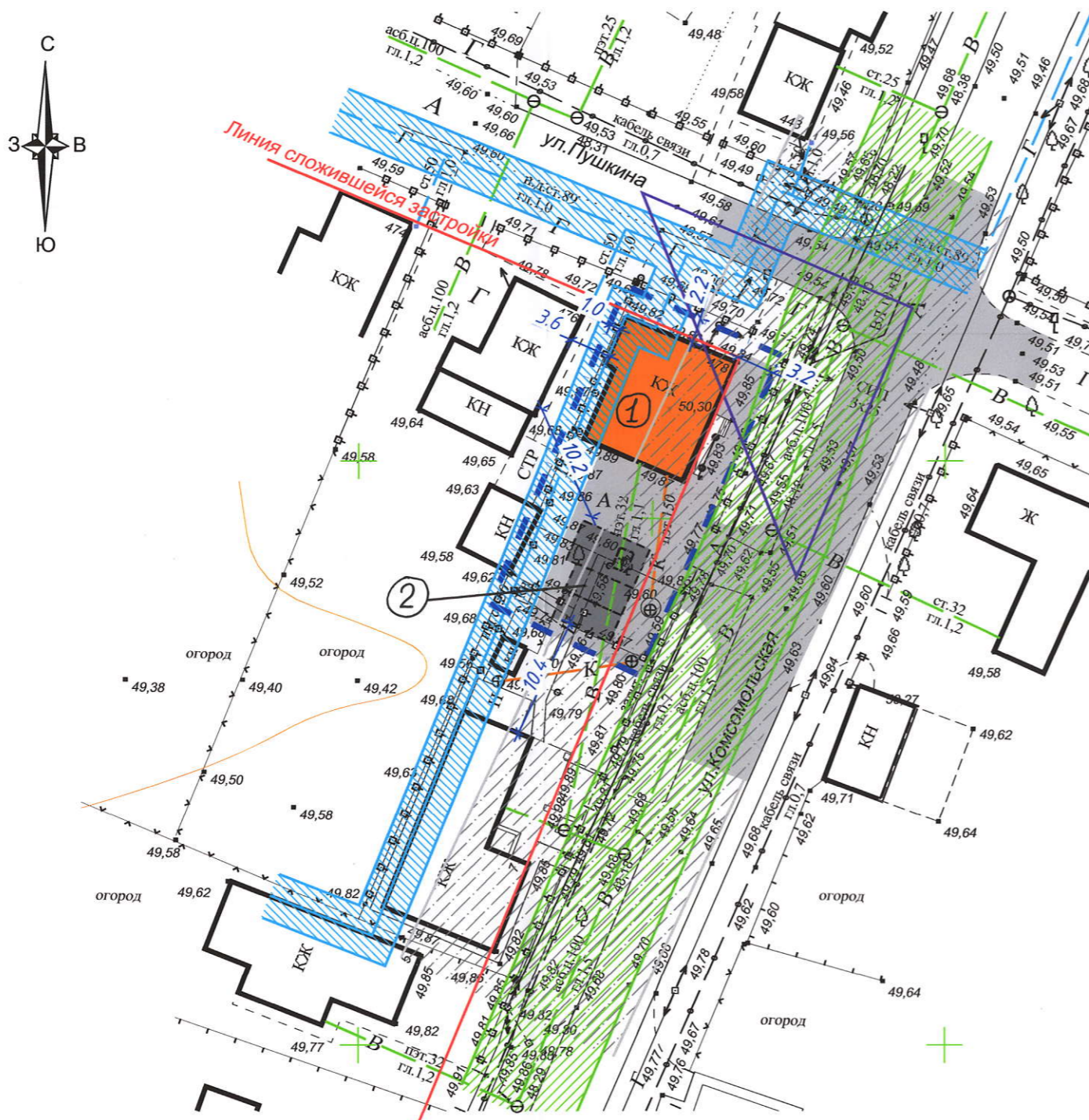


A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname.

Жидок Е.Ю.

Чувилова Н.Н.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ВЫДЕЛЯЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница земельного участка (рассматр.)
- здания, строения, сооружения (сущ.)
- здания, строения, сооружения (рассматр.)
- охранная зона водопровода
- охранная зона линии электропередач 10 кВ
- охранная зона газопровода
- линия электропередач
- водопровод
- газопровод н.д.
- кабель связи
- треугольник видимости

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ВЫДЕЛЯЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Номер	Наименование	Показатель	Ед. изм.
1	Площадь участка	425	кв. м.
2	Площадь застройки	108,1	кв. м.
3	Процент застройки	25,4	%
4	Коэффициент застройки	0,3	-

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Нежилое здание (летняя кухня) реконструируемое в общежитие (рассматр.)	2	1	-	108,1	108,1	-	-	-	-
2	Парковка на 3 м/места (проект.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1. Схема планировочной организации земельного участка подготовлена как один из возможных вариантов устройства общежития и парковочных мест на участке для определения возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка. Решения схемы не являются исчерпывающими и могут изменяться при подготовке проектной документации.

		93-04-23-ПЗУ			
				Заказчик: Дядюх И.В. Адрес: Краснодарский край, Павловский район, станция Павловская, улица Пушкина, 478	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Градостроительное обоснование возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка
Разраб.	Жидок	Град.пл.	05/23	05/23	
И.о.директора		Чубалова			
				Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	
				Стадия Лист Листов ГД 1	
				МУП "Павловский АГЦ"	