

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ТОКАРЕВ ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ**

СРО-П-133-01022010-2703

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

**по адресу: Краснодарский край, Павловский район,
Павловский сельский округ, станица Павловская,
улица Урицкого, д. 112**

29-08-22



ИП Токарев Е.А.

2022 год

Градостроительное обоснование
возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

Градостроительное обоснование подготовлено на основании заявления Пугачева Сергея Владимировича (по дов. №23АВ2438410 от Скокова В.Н.) от 26.07.2022 г. №29.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, Павловский сельский округ, станица Павловская, улица Урицкого, д. 112.

2. Правовой режим земельного участка: собственность Скокова В.Н. (запись о государственной регистрации права № 23:24:0204104:45-23/239/2022-2 от 21.07.2022 г.).

3. Кадастровый номер земельного участка: 23:24:0204104:45.

4. Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «Земли для ведения личного подсобного хозяйства».

5. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 954 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Калинина — 24,64 м;
- ширина земельного участка вдоль ул. Урицкого — 38,85 м.

6. Фактическое использование земельного участка: эксплуатация жилого дома, хозяйственных построек, подлежащих сносу.

7. Описание границ земельного участка:

- с севера: земли населенных пунктов, улица Урицкого;
- с востока: земли населенных пунктов, улица Калинина;
- с юга: земельный участок с КН 23:24:0204104:14, видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, ул. Калинина, д. 115;
- с запада: земельный участок с КН 23:24:0204104:44, видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства»,

расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Павловское сельское поселение, станица Павловская, ул. Урицкого, 110.

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

1) земельный участок расположен в границах зоны подтопления территории ст. Атаманская Атаманского сельского поселения, х. Шевченко, ст. Павловская Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Сосыка 1% обеспеченности (реестровый номер 23:24-6.1820).

Согласно ч. 3 ст. 67.1 Водного кодекса Российской Федерации необходимо обеспечение объектов капитального строительства сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;

2) часть земельного участка площадью 99 кв.м. расположена в границах охранной зоны газопровода низкого давления.

9. Наличие в границах земельного участка объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной, государственной или иной собственности: земельный участок пересекает надземный газопровод низкого давления.

10. Ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

11. Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «Магазины».

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

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

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

15. Соответствие земельного участка с запрашиваемым видом разрешенного использования градостроительному регламенту

Согласно правилам землепользования и застройки Павловского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального образования Павловский район от 21 апреля 2022 года № 29/177 «Об утверждении правил землепользования и застройки Павловского сельского поселения Павловского района Краснодарского края», земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), градостроительным регламентом которой предусмотрен условно разрешенный вид «Магазины» со следующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 40/2500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 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): 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.

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

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

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.

Таким образом общее минимальное расчетное количество м/мест на парковке: $426,2 \text{ кв.м.} / 40(50) \text{ кв.м.} * 1 \text{ м/место} = 11(9) \text{ м/мест.}$

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.).

Согласно письму ФГБУ ВНИИПО МЧС России от 04.04.2022 N ИВ-117-1344-13-4 "О разъяснении требований нормативных документов", противопожарные расстояния от зданий, сооружений до открытых площадок для хранения автомобилей не устанавливаются.

Вывод: земельный участок площадью 954 кв. м., с кадастровым номером 23:24:0204104:45, видом разрешенного использования «Земли для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Павловский сельский округ, станица Павловская, улица Урицкого, д. 112, соответствует градостроительному регламенту запрашиваемого условно разрешенного вида использования «Магазины», изменение вида разрешенного использования земельного участка на вид «Магазины» - не нарушает требований строительных и санитарных норм и правил.

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

- изменения вида разрешенного использования земельного участка на вид «Магазины»;
- обеспечения планируемого объекта капитального строительства «Универсам» методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод при подтоплении.

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




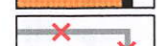
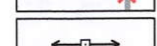
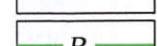
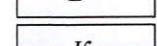
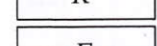
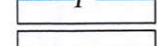
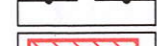



ИП Токарев Е.А.

22.08.2022 г.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

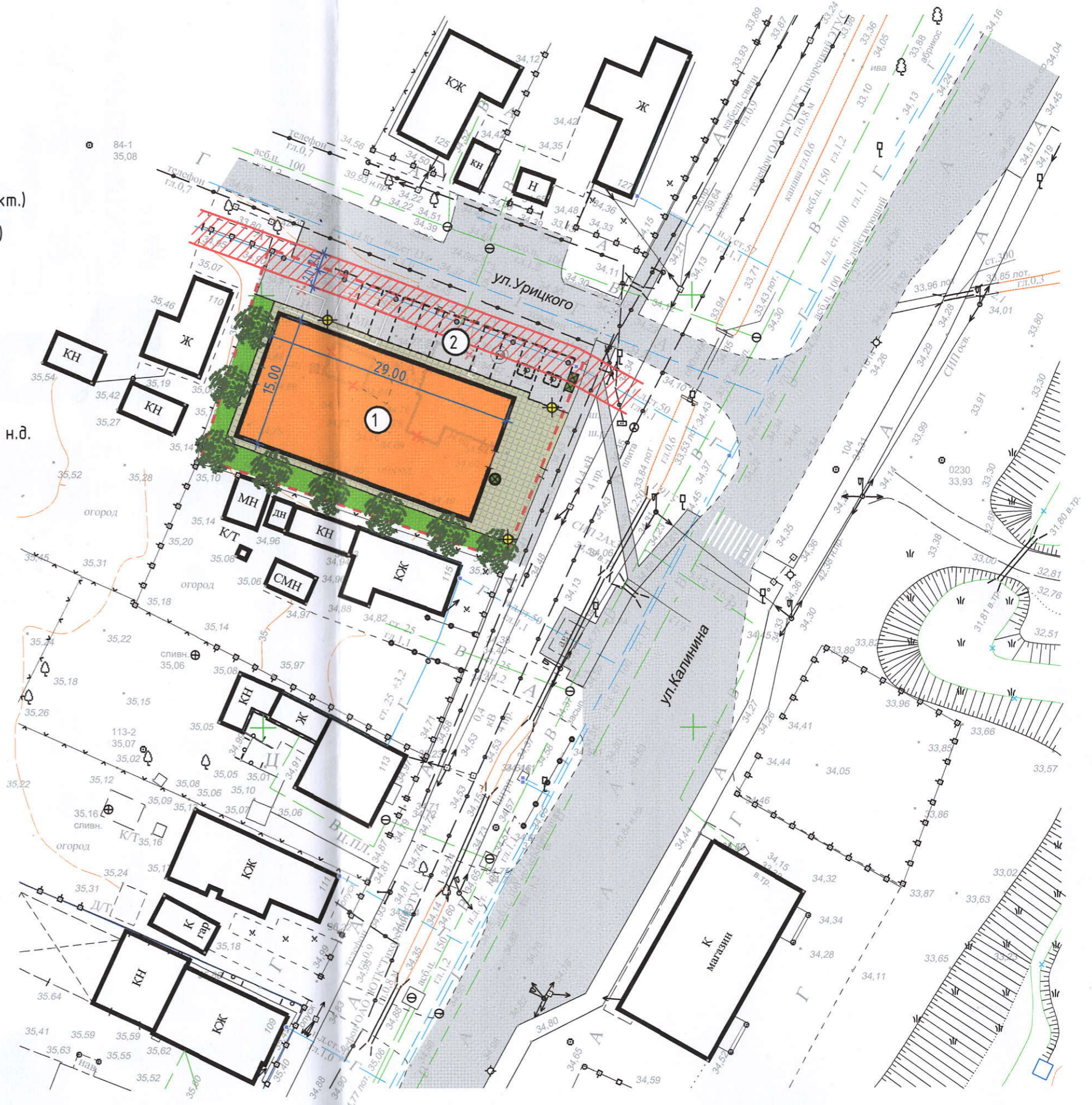
-  - граница земельного участка
-  - здания, строения, сооружения (сущ.)
-  - здания, строения, сооружения (проект.)
-  - здания, строения, сооружения (снос.)
-  - ВЛ электропередачи 0,4 кВ
-  - водопровод
-  - канализация
-  - газопровод н.д., в.д.
-  - кабель связи
-  - границы охранной зоны газопровода н.д.
-  - светильник, фонарь

ТЭП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

- Площадь участка - 954 кв. м.
- Площадь застройки - 435 кв. м.
- Процент застройки - 46 %
- Коэффициент плотности застройки - 0,5
- Процент озеленения - 13%

МИНИМАЛЬНЫЕ ОТСТУПЫ ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- С северной стороны - 6,50 м.
- С восточной стороны - 5,30 м.
- С южной стороны - 3,00 м.
- С западной стороны - 3,00 м.





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



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая		зданий	всего
				здания	все-го	здания	всего	здания	всего		
1	Универсам (проект.)	1	1	-	-	435	-	426,2	-	-	-
2	Парковка на 10 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	-	-	216	-	-
	Тротуарная плитка	-	-	180	-	-

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ

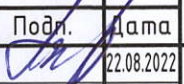

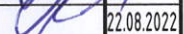
Условное обозначение	Наименование	Кол-во, шт.	Обозначение типового проекта
	Урна для мусора	1	Заводск. изготовл.
	Мусорный контейнер выкатного типа	2	Заводск. изготовл.

ВЕДОМОСТЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Условное обозначение	Наименование	Возраст, лет	Кол-во, кв.м.	Примечание
	Газон	-	123	-
	Дерево лиственное	-	8	шт.

21-06-22-ПЗУ

Универсам по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Павловский сельский округ, станция Павловская, улица Урицкого, д. 112

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Универсам	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Токарев			22.08.2022			П	
Н.контр.		Токарев			22.08.2022	Схема планировочной организации земельного участка	ИП Токарев Е.А.		
ИП		Токарев			22.08.2022				

Ссылка на проект

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.