

Градостроительное обоснование
возможности изменения вида разрешенного использования
земельного участка

Градостроительное обоснование подготовлено на основании заявления Литвиненко Андрея Алексеевича от 22.06.2022 г. №21.

1. Местоположение земельного участка: Краснодарский край, Павловский район, Новолеушковский сельский округ, станица Новолеушковская, ул. Чапаева, дом 22.

2. Правовой режим земельного участка: собственность Литвиненко А.А. (запись о государственной регистрации права № 23:24:1002078:20-23/239/2022-5 от 12.05.2022 г.).

3. Кадастровый номер земельного участка: 23:24:1002078:20.

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

5. Характеристика земельного участка:

- площадь земельного участка - 2132 кв.м.;
- ширина земельного участка вдоль ул. Ленина — 46,00 м;
- ширина земельного участка вдоль ул. Чапаева — 45,41 м.

6. Фактическое использование земельного участка: участок свободен от застройки, хозяйственная деятельность отсутствует.

7. Описание границ земельного участка:

- с северо-востока: земельный участок с кадастровым номером 23:24:1002078:34, видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Новолеушковское сельское поселение, станица Новолеушковская, ул. Чапаева, дом 22;

- с юго-востока: земельный участок под жилой застройкой, расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, станица Новолеушковская, ул. Ленина, дом 235;

- с юго-запада: земли населенных пунктов, улица Ленина;
- с северо-запада: земли населенных пунктов, улица Чапаева.

8. Размещение участка относительно охранных, санитарно-защитных и других зон: земельный участок расположен в границах зоны подтопления территории ст. Новолеушковская Новолеушковского сельского поселения Павловского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Тихонькая, р. Сухонькая 1% обеспеченности (реестровый номер 23:24-6.1725).

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.

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

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 станции Новолеушковской, утвержденному решением Совета Новолеушковского сельского поселения Павловского района от 28 декабря 2010 года № 19/83 «Об утверждении «Генерального плана Новолеушковского сельского поселения, применительно к части территории – станции Новолеушковской», земельный участок расположен на территории существующей индивидуальной жилой застройки с приусадебными жилыми участками.

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

Согласно правилам землепользования и застройки Новолеушковского сельского поселения, утвержденным решением Совета муниципального

образования Павловский район от 21 октября 2021 года № 19/124 «Об утверждении правил землепользования и застройки Новолеушковского 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;
- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
- максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;
- минимальный процент озеленения – 30%;
- максимальная высота зданий – не более 20 м;
- минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м
- минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 5 м.

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: $863,2 \text{ кв.м.} / 40(50) \text{ кв.м.} * 1 \text{ м/место} = 22(17) \text{ м/мест.}$

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.

Согласно части 4.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями должны быть не менее 6 м. Расстояние от планируемого объекта капитального строительства до ближайшего здания, строения – 9,3 м.

В соответствии с частью 8 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» к планируемому объекту капитального строительства предусматриваются подъезды, проезды для пожарной техники по ул. Ленина и ул. Чапаева.

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.

18. Обеспечение безопасности дорожного движения.

Согласно части 11.16 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также на пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости. Размеры сторон треугольника для условий "транспорт-транспорт" и для условий "пешеход-транспорт" должны быть определены по расчету.

Расстояние видимости определяется по формуле:

$$S=v*t_p+((v^2/2g(\phi+i+f))*K_3+l_6, \text{ где:}$$

v – скорость движения, расчетная или допустимая, м/с;

t_p – время реакции водителя, $t_p=0,4-1,6$ с;

g – ускорение свободного падения, $g=9,81$;

ϕ – коэффициент сцепления, $\phi=0,5$;

i – продольный уклон, ‰;

f – коэффициент сопротивления качению, $f=0,02$;

K_3 – коэффициент эксплуатационного тормозов, $K_3=1,2$;

l_6 – расстояние между остановившимися автомобилями, $l_6=2$ м.

1. Расчет длины катета треугольника по ул. Ленина

Расчетная скорость движения (v) – 60 км/ч = 16,7 м/с.

Продольный уклон дороги в пределах 40 м от перекрестка, с учетом разницы абсолютных отметок 41,70 – 41,40=0,30 равен: $i=0,30/40*1000=7,5\%$.

$$S=16,7*1,6+((16,7^2/2*9,81*(0,5+7,5+0,02))*1,2+2)=\underline{30,85 \text{ м.}}$$

2. Расчет длины катета треугольника по ул. Чапаева

Расчетная скорость движения (v) – 40 км/ч = 11,1 м/с, при условии ограничения скорости движения до 40 км/ч по ул. Чапаева от ул. Партизанской до ул. Ленина.

Продольный уклон дороги в пределах 25 м от перекрестка, с учетом разницы абсолютных отметок 42,00 – 41,70=0,30 равен: $i=0,30/25*1000=12\%$.

$$S=11,1*1,6+((11,1^2/2*9,81*(0,5+12+0,02))*1,2+2)=\underline{20,23 \text{ м.}}$$

Расчет выполнен согласно методическому пособию «Проектирование городских улиц и дорог», сост.: В. И. Жуков, С. В. Копылов, под ред. В.И.Жукова, Сибирский федеральный университет, г. Красноярск.

Согласно части 7 ГОСТ Р 50597-2017 «Дороги автомобильные и улицы. Требования к эксплуатационному состоянию, допустимому по условиям обеспечения безопасности дорожного движения. Методы контроля» для условий "транспорт-транспорт" размеры сторон равнобедренного треугольника для улиц при скорости движения 40 и 60 км/ч должны быть, соответственно, не менее 25 и 40 м.

Стороны (катеты) треугольника видимости принимаются:

- по ул. Ленина - 40 м;

- по ул. Чапаева – 25 м.

В пределах треугольника видимости не размещаются здания, сооружения, передвижные предметы, деревья и кустарники высотой более 0,5 м.

Вывод: земельный участок площадью 2132 кв. м., с кадастровым номером 23:24:1002078:20, видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства», расположенный по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Новолеушковский сельский округ, станица Новолеушковская, ул. Чапаева, дом 22, 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;
- ограничения скорости движения до 40 км/ч по ул. Чапаева от ул. Партизанской до ул. Ленина.

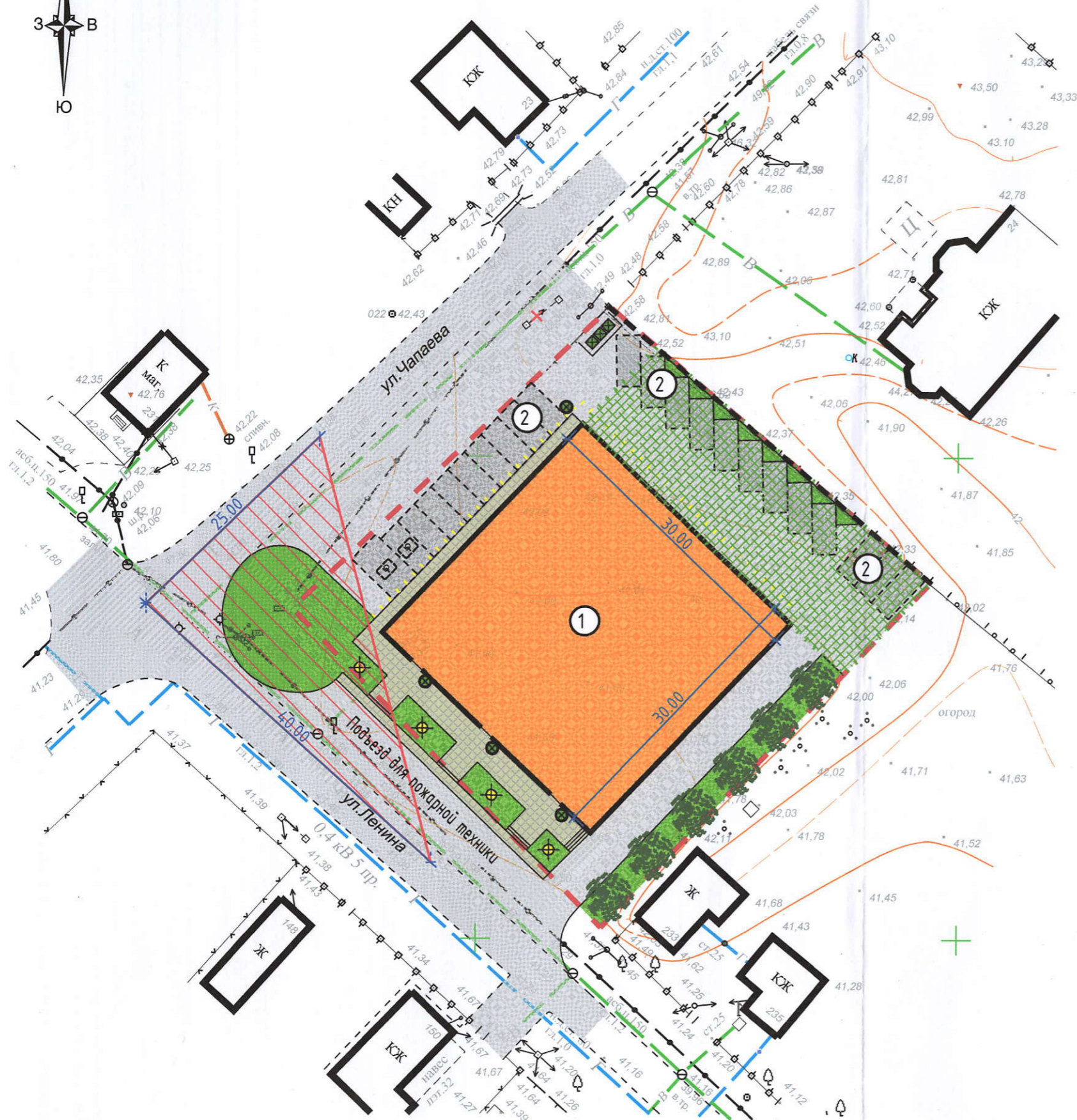
Приложение: схема планировочной организации земельного участка М 1:500.



ИП Токарев Е.А.

24.06.2022 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
- треугольник видимости (25x25 м)
- светильник, фонарь
- парковочные столбики
- подпорная стенка

ТЭП ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Площадь участка - 2132 кв. м.
 Площадь застройки - 900 кв. м.
 Процент застройки - 42 %
 Коэффициент плотности застройки - 0,4
 Процент озеленения - 32%

МИНИМАЛЬНЫЕ ОТСТУПЫ ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



С северо-западной стороны - 6,80 м.
 С северо-восточной стороны - 11,00 м.
 С юго-западной стороны - 5,00 м.
 С юго-восточной стороны - 7,60 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		здания	всего
				здания	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Универсам (проект.)	1	1	-	-	900,0	-	863,2	-	-	-
2	Парковка на 22 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	-	-	844	-	-
	Тротуарная плитка	-	-	160	-	-

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ

Условное обозначение	Наименование	Кол-во, шт.	Обозначение типового проекта
	Урна для мусора	4	Заводск. изготовл.
	Мусорный контейнер выкатного типа	3	Заводск. изготовл.

ВЕДОМОСТЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Условное обозначение	Наименование	Возраст, лет	Кол-во, кв.м.	Примечание
	Газон	-	228	-
	Вертикальное озеленение	-	455	-
	Дерево лиственное	-	6	шт.

21-06-22-ПЗУ

Универсам по адресу: Краснодарский край, Павловский район, Новолеушковский сельский округ, станица Новолеушковская, ул. Чапаева, дом 22

Изм.	Кол.уч.	Лист	Дата
Разраб.	Токарев Евгений Александрович	24.06.2022	
Н.контр.	Токарев	24.06.2022	
ИП	Токарев	24.06.2022	

Универсам

Стадия	Лист	Листов
П		1

Схема планировочной организации земельного участка

ИП Токарев Е.А.