



Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края
«Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ»
Отдел по Мостовскому району

**ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ
К ЗАЯВЛЕНИЮ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО
РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:20:1301005:1507**

Адрес объекта: Краснодарский край, Мостовский район, ст-ца Ярославская,
ул. Первомайская, 29.

Начальник отдела ГБУ КК
«Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ»
по Мостовскому району



Г.В.Перова

пгт Мостовской
2023 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1. Техничко-экономические показатели планируемого к размещению объекта капитального строительства.	3
1.2. Характеристика земельного участка, планируемого для размещения объекта капитального строительства.	3
1.3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	6
1.4. Обоснование планировочной организации земельного участка.	7
1.5. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.	8
1.6. Информация о зонах с особыми условиями землепользования.....	8
2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	9
3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПОДГОТОВИВШЕЙ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.	11
4. НОРМАТИВНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	11
5. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	12

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Разрешение на условно разрешенный вид использования запрашивается для земельного участка с кадастровым номером 23:20:1301005:1507, расположенного по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, ст-ца Ярославская, ул. Первомайская, 29 в целях строительства на нем здания общественного назначения.

Функциональное назначение планируемого объекта – магазин (ориентировочная площадь застройки – 168,0 кв.м, общая площадь – 150,0 кв.м).

1.1. Техничко-экономические показатели планируемого к размещению объекта капитального строительства.

Таблица 1

№ п/п	Наименование, единицы	Показатель
1	Количество этажей магазина, шт.	1
2	в том числе подземных, шт.	0
3	Площадь застройки (12,0 x 14,0), кв.м.	168,0
4	Общая площадь, кв.м.	150,0
5	Строительный объем, куб.м.	924,0
6	Высота объекта, м.	5,5
7	Торговая площадь, кв.м. (максимальная)	117,5

Примечание: Показатели проектируемого объекта могут быть уточнены на стадии разработки проектной документации объекта, в случае увеличения площади объекта схема планировочной организации и расчетное число парковочных мест определяется и обосновывается проектной документацией в соответствии с действующими нормативными документами.

Размещение проектируемого объекта на земельном участке представлено на чертеже «Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500» (см. графический материал приложение №1).

1.2. Характеристика земельного участка, планируемого для размещения объекта капитального строительства.

В административном отношении земельный участок с КН 23:20:1301005:1507 расположен в административном центре района в ст-ца Ярославская Мостовского района Краснодарского края по ул. Первомайская, 29.

Рельеф участка спокойный, отметки поверхности колеблются в пределах от 285,38 до 285,77:

- рельеф участка ровный, спокойный;
- климатический район – III Б;
- господствующее направление ветров – восточное;
- расчетное значение ветрового давления – 0,48 кПа (СНиП 2.01.07-85*);
- расчетное значение снегового покрова – 1,2 кПа (СНиП 2.01.07-85*);
- нормативная глубина промерзания грунта – 0,80 м.;
- средняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки - 21 С (СНиП 23-01-99*);
- средняя температура наружного воздуха наиболее холодных суток – 23 С (СНиП 23-01-99*);
- Сейсмичность района по карте сейсмического районирования 8 баллов (СНиП II-07-81*).

Схема расположения земельного участка с КН 23:20:1301005:1507 в струк-

туре ст-ца Ярославская Мостовского района Краснодарского края

Рисунок 1



Площадь земельного участка с КН 23:20:1301005:1507 по результатам межевания составляет – 940,0 кв.м.

Планируемая площадь застройки – 168,0 кв.м. (процент застройки – 18 %).

Схема расположения земельного участка с КН 23:20:1301005:1507 на публичной кадастровой карте (фрагмент карты) (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>)

Рисунок 2

Земельный участок 23:20:1301005:1507

Российская Федерация, Краснодарский край, Мостовский р-н, ст-ца Ярославская, ул. Первомайская, 29

Для ведения личного подсобного хозяйства

План ЗУ → План КК →

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:20:1301005:1507
Кадастровый квартал:	23:20:1301005
Адрес:	Российская Федерация, Краснодарский край, Мостовский р-н, ст-ца Ярославская, ул. Первомайская, 29
Площадь уточненная:	940 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность



Земельный участок с КН 23:20:1301005:1507 расположен в центральной части ст-цы Ярославская (застроенная территория) по ул. Первомайская на пересечении с ул. Калинина (см. рисунок 1).

На рассматриваемом земельном участке с КН 23:20:1301005:1507 расположены объекты капитального строительства, которые планируется снести в установленном законом порядке.

С северной и западной сторон земельный участок с КН 23:20:1301005:1507 является смежным с территорией общего пользования улицы Калинина.

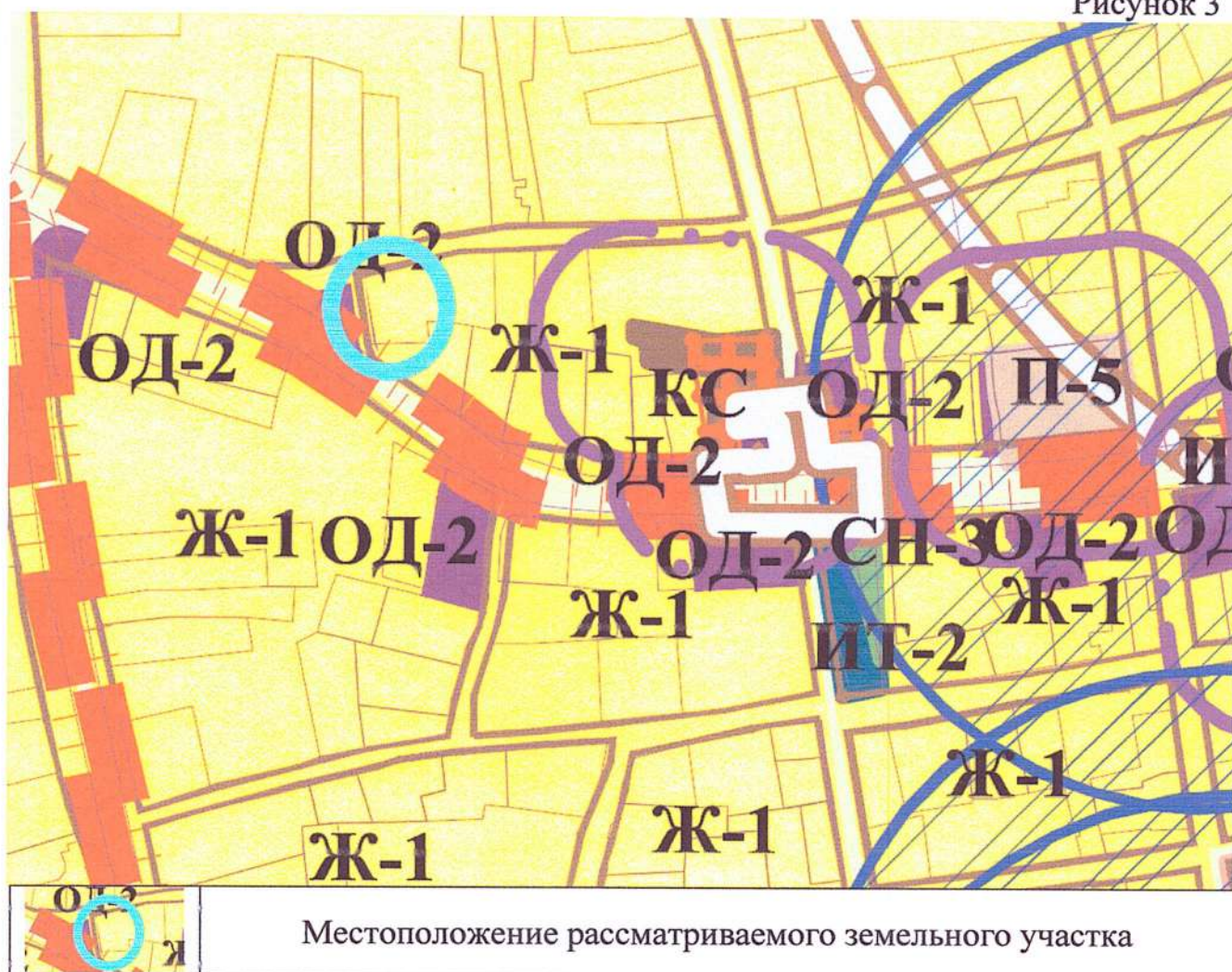
С восточной стороны земельный участок с КН 23:20:1301005:1507 является смежным с земельным участком с КН 23:20:0000000:1666, расположенным по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, ст-ца Ярославская, ул. Калинина, 2 А.

С южной стороны земельный участок с КН 23:20:1301005:1507 является смежным с земельным участком с КН 23:20:1301005:318, расположенным по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, ст-ца Ярославская, ул. Первомайская, 31.

Расположение земельного участка с КН 23:20:1301005:1507 на карте градостроительного зонирования ст-ца Ярославская (фрагмент карты)

(источник: <https://fgistp.economy.gov.ru>)

Рисунок 3



Местоположение рассматриваемого земельного участка

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Ярославского сельского поселения (далее по тексту – ПЗЗ) земельный участок с КН

23:20:1301005:1507 расположен в зоне Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами). Зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных, малоэтажных блокированных жилых домов усадебного типа.

Испрашиваемый для земельного участка с КН 23:20:1301005:1507 вид разрешенного использования – Магазины (код вида – 4.4) в зоне Ж-1 является условно разрешенным.

В соответствии с информацией государственного кадастра недвижимости в отношении рассматриваемого земельного участка с КН 23:20:1301005:1507 зоны с особыми условиями использования территории не установлены (что подтверждается выпиской из ЕГРН, копия прилагается).

1.3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным Законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 г. №52-ФЗ, вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее — санитарно-защитная зона (СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

В соответствии с разделом 12. Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изменениями на 28 февраля 2022 года) п.12.5. к классу V относятся: Отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, торгово-развлекательные комплексы общей площадью более 2 тысяч кв.м с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест, предприятия общественного питания общей площадью более 500 кв.м, рынки продовольственных и промышленных товаров с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест.). Рекомендуемый размер санитарно-защитной зоны для вышеперечисленных объектов составляет 50 м.

Проектируемый объект – магазин, общей площадью – 150,0 кв.м. не включен в перечень объектов, относящихся к V классу санитарной классификации (в соответствии с новой редакцией СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03), поэтому санитарно-защитная зона не предусматривается.

1.4. Обоснование планировочной организации земельного участка.

Земельный участок расположен в центральной части ст-цы Ярославской в застроенной территории.

Для расчета требуемого количества машино-мест временного хранения автотранспортных средств, использовались следующие нормативные документы:

1. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2, 3, 4).

2. Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года №78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (с изменениями на 05 июня 2023 года) (далее по тексту – Нормативы).

Объект капитального строительства (магазин) планируется расположить в соответствии с минимальными отступлениями от границ земельного участка, установленными градостроительным регламентом (см. графический материал приложение №1).

Для расчета необходимого количества машино-мест для планируемого объекта применены нормы, установленные в Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края (таблица 108. Торговые объекты: Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги, предприятия торговли и т.п.), магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли), аптеки и аптечные магазины, фотосалоны, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны, парикмахерские, специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы, рынки – расчетная единица – 40 кв.м. общей площади на 1 машино-место):

1) $150:40 = 3,75 = 4$ места, где

150,0 – общая площадь объекта (планируемая), кв.м.;

40 – расчетная единица – размер общей площади торгового объекта в кв.м. на одно парковочное место (таблица 108).

На основании данного расчета для проектируемого торгового объекта, общей площадью – 150,0 кв.м., расчетное количество парковочных мест составит 4 машино-места, в том числе 1 машино-место для маломобильных групп населения.

Устройство съезда транспортных средств с автомобильной дороги (ул. Калинина) на территорию объекта осуществляется согласно проектной документации при наличии согласования в письменной форме владельца автомобильной дороги.

При проведении работ по благоустройству прилегающей к объекту терри-

тории рекомендуется получить разрешение на использование земель в органах местного самоуправления (в соответствии со ст.39.33. ЗК РФ).

1.5. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Территория рассматриваемого земельного участка имеет 1 въезд-выезд, обоснованный в первую очередь организацией пожарных проездов, принятых в соответствии с СТУ, п.5.13 и «...обеспечивающих доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников в любое помещение...» (СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»). Минимальная ширина проезда составляет 5,5 м. что соответствует п.6 статьи 67 Федерального закона от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Транспортные грузовые и людские потоки не пересекаются.

Территория объекта частично огорожена.

1.6. Информация о зонах с особыми условиями землепользования.

В документах градостроительного зонирования Ярославского сельского поселения Мостовского района (Правилах землепользования и застройки) в отношении рассматриваемого земельного участка с КН 23:20:1301005:1507 зоны с особыми условиями использования территории не установлены (см. Рисунки 2 и 3).

2.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ ЗАПРАШИВАЕМОГО ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ И ЗАПРАШИВАЕМЫХ ОТКЛОНЕНИЙ ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ

По результатам проведенного градостроительного анализа установлено, что запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:20:1301005:1507 в полной мере отвечает положениям действующего Генерального плана Ярославского сельского поселения Мостовского района, основной задачей которого является преобразование и развитие населенных пунктов поселения, а также Правил землепользования и застройки Ярославского сельского поселения Мостовского района, в соответствии с которыми осуществляется развитие зон и территорий поселения с различной функциональной направленностью.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:20:1301005:1507 соответствует минимальным параметрам, установленным градостроительным регламентом зоны Ж-1 для земельных участков с видом разрешенного использования – магазины (код вида 4.4), площадь земельного участка по результатам межевания составляет – 940,0 кв.м.

Размещение объекта с заявленными параметрами в плане (12,0 x 14,0) м. (1 этаж, высота объекта – 5,5 м.), выполнено с соблюдением требований технических регламентов и минимальных отступов: от границ смежных земельных участков – 3 м, от фронтальной границы участка (по ул.Калинина и ул.Первомайской) – 5 м.; процент застройки в границах земельного участка составит (168,0 кв.м.) – 18 %; процент озеленения составляет (306,0 кв.м.) – 32 % от площади земельного участка.

В государственном кадастре недвижимости информации об установленных зонах с особыми условиями использования территории в отношении рассматриваемого земельного участка с КН 23:20:1301005:1507 нет.

В документах градостроительного зонирования Ярославского сельского поселения Мостовского района (правилах землепользования и застройки) в отношении рассматриваемого земельного участка с КН 23:20:1301005:1507 зоны с особыми условиями использования территории не установлены.

На основании вышеизложенного следует, что освоение рассматриваемого земельного участка с КН 23:20:1301005:1507 с видом разрешенного использования – магазины (код вида 4.4), в соответствии с предложенным проектным обоснованием, соответствует требованиям технических регламентов.

При разработке проектной документации на строительство объекта

необходимо соблюдать требования утвержденного градостроительного регламента и действующих СНиПов, что обеспечит необходимый уровень безопасности населения при эксплуатации торгового объекта в штатном режиме и не создаст дополнительных источников с негативным воздействием на окружающую среду.

Специалист – проектировщик отдела ГБУ КК
«Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ»
по Мостовскому району



(подпись)

Т.М.Холодова

3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПОДГОТОВИВШЕЙ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Организация: ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» является членом саморегулируемых организаций по выполнению видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства: выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах (копия) – на 1 л. в 1 экз.

4. НОРМАТИВНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

1. Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (с изменениями на 7 декабря 2016 года).

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 года №1521 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

3. СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением №1).

4. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2, 3, 4).

5. СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.

6. СП 118.13330.2012 "СНиП 31-06-2009 "Общественные здания и сооружения".

7. Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года №78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (с изменениями на 05 июня 2023 года).

8. Генеральный план Ярославского сельского поселения Мостовского района (в актуальной редакции) источник: <https://fgistp.economy.gov.ru>

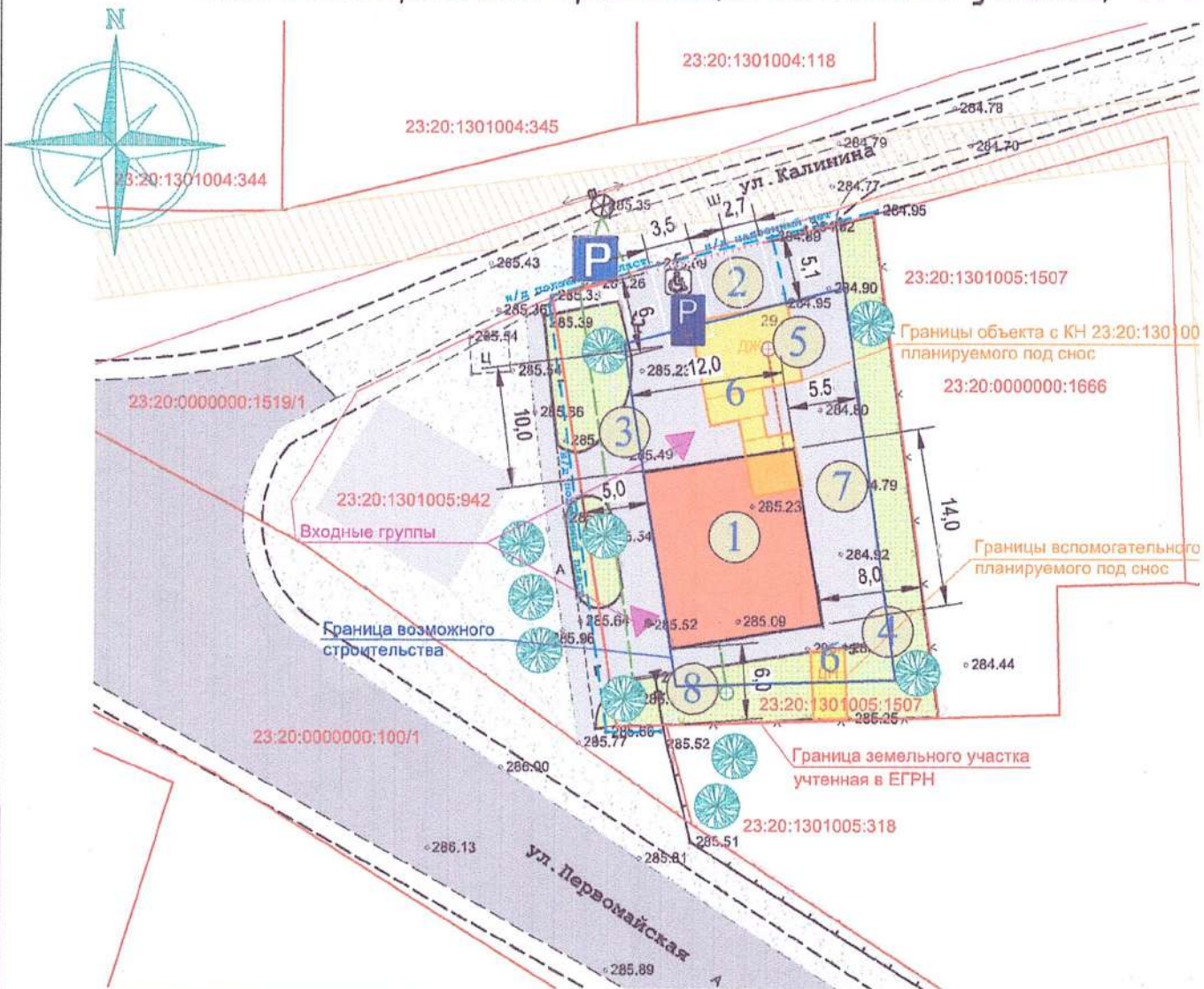
9. Правила землепользования и застройки Ярославского сельского поселения Мостовского района (в актуальной редакции) источник: <https://fgistp.economy.gov.ru>.

10. Местные нормативы градостроительного проектирования Ярославского сельского поселения Мостовского района (в актуальной редакции) источник:

5.ПРИЛОЖЕНИЯ.

1. Графическое описание объекта: чертеж «Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500» – на 1 л. в 1 экз;
2. Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах (копия) – на 2-х л. в 1 экз;
3. Уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования (копия) – на 1 л. в 1 экз;
4. Выписка ЕГРН на земельный участок (копия) – на 4-х л. в 1 экз;
5. Выписка ЕГРН на объект капитального строительства (копия) – на 2-х л. в 1 экз.

Схема планировочной организации земельного участка, М 1:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	НАИМЕНОВАНИЕ
	Границы земельных участков в соответствии со сведениями ГКН
	Двухслойное асфальтобетонное покрытие проезда и парковки
	Проектируемый объект
	Объекты капитального строительства, планируемые под снос
	Границы возможного размещения объектов капитального строительства
	Охранная зона существующих ВЛ
	Озеленение земельного участка
	Гравийное покрытие автодорог и площадок

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Ситуационная схема размещения земельного участка в системе населенного пункта с-ца Ярославская



Земельный участок 23:20:1301005:1507
 Российская Федерация, Красноярский край, Ярославский р-н, с-ца Ярославская, ул. Первомайская, 29
 Для ведения личного подсобного хозяйства

План 3У ← План КК →

Информация

Тип: Объект недвижимости
 Вид: Земельный участок
 кадастровый номер: 23:20:1301005:1507
 кадастровый квартал: 23:20:1301005

Адрес: Российская Федерация, Красноярский край, Ярославский р-н, с-ца Ярославская, ул. Первомайская, 29
 Площадь участка: 940 кв. м
 Статус: Учтенный
 Категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешение использования: Для ведения личного подсобного хозяйства
 Форма собственности: Частная собственность

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№п/п	Наименование	Количество	Примечание
1	Торговый объект (магазин, общая площадь - 150,0 кв.м, площадь застройки - 168,0 кв.м.)	1	Проектируемый
2	Площадка для парковки автомобилей	4 маш/мест (по расчету)	Проектируемая
3	Возлепарковка	на 5 мест	Проектируемая
4	Площадка ТБО	1	Проектируемая
5	Гидроизолированный септик	1	Проектируемый
6	Объекты капитального строительства	2	Снос
7	Площадка для разгрузки	1	Проектируемая
8	Водооборотная скважина	1	Существующая

ДОГОВОР 20/23-765 от 15.08.2023 г.

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ К ЗАЯВЛЕНИЮ О ПРЕДСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:20:1301005:1507

Имя, Кол. уч./Лист, № док./Подп., Дата
 Начальник Г.В. Лероба
 Парабоп, Т.М. Холодова
 2023

Адрес объекта: Красноярский край, Московский район, Ярославская, ул. Первомайская, 29
 Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500
 ГБУ КК "Крайнехозяйственная-Красное БТИ" Московской области