



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 23:20:0301001:5466**

Адрес объекта: Краснодарский край, Мостовский район, ст-ца Андрюки,
ул. Октябрьская, 62 А.

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

(подпись)

Г.В.Перова

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

(подпись)

Т.М.Холодова

пгт Мостовской
2023 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1.Технико-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.	6
1.5.Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.	7
1.6. Информация о зонах с особыми условиями землепользования.....	8
2.ЗАКЛЮЧЕНИЕ.	11
3.ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ПОДГОТОВИВШЕЙ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.	14
4.НОРМАТИВНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	14
5.ПРИЛОЖЕНИЯ.....	15

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Разрешение на условно разрешенный вид использования запрашивается для земельного участка с кадастровым номером 23:20:0301001:5466, расположенного по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, ст-ца Андрюки, ул. Октябрьская, 62 А, в целях строительства на нем объекта общественного назначения.

Функциональное назначение планируемого к строительству объекта – магазин (общая площадь – 49,0 кв.м.).

1.1.Технико-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 (6,0 х 9,0), кв.м.	54,0
4	Общая площадь, кв.м.	49,0
5	Строительный объем, куб.м.	286,2
6	Высота объекта, м.	5,3

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" в М 1:300 (см. графический материал приложение №1).

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

В административном отношении земельный участок с КН 23:20:0301001:5466 расположен в станице Андрюки, Мостовского района, Краснодарского края по улице Октябрьская, 62 А.

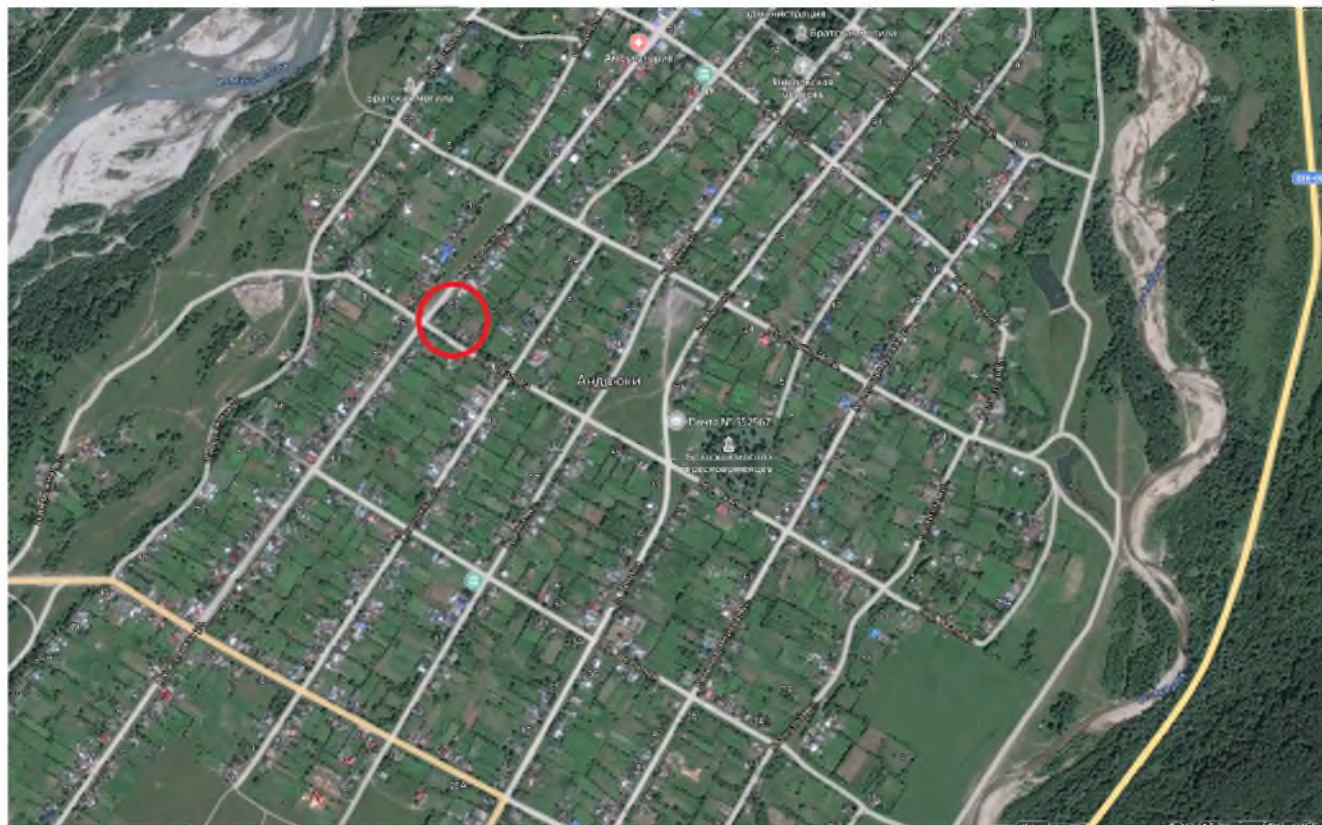
Рельеф участка спокойный, отметки поверхности колеблются в пределах от 608,72 до 609,18:

- 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 23:20:0301001:5466 в структуре ст-цы Андрюки, Мостовского района, Краснодарского края

Рисунок 1



Площадь земельного участка с КН 23:20:0301001:5466 по результатам межевания составляет – 500,0 кв.м.

Площадь застройки – 54,0 кв.м. (процент застройки – 10 %).

Земельный участок с КН 23:20:0301001:5466 расположен в западной части станции Андрюки по ул. Октябрьская (см. рисунок 1).

С северо-восточной стороны земельный участок с КН 23:20:0301001:5466 является смежным с земельным участком с КН 23:20:0301001:1002, по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, ст-ца Андрюки, ул. Октябрьская, 64.

С юго-восточной и юго-западной сторон земельный участок с КН 23:20:0301001:5466 является смежным с земельным участком с КН 23:20:0301001:5465, по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, ст-ца Андрюки, ул. Октябрьская, 62.

С северо-западной стороны земельный участок с КН 23:20:0301001:5466 примыкает к территории улицы Октябрьская.

Схема расположения земельного участка с КН 23:20:0301001:5466 на публичной кадастровой карте (фрагмент карты) (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>)

Рисунок 2

Земельный участок 23:20:0301001:5466

Краснодарский край, Мостовский р-н, ст-ца Андрюки, ул. Октябрьская, 62а

Для ведения личного подсобного хозяйства

План ЗУ → План КК →

Информация**Услуги**

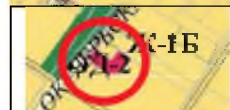
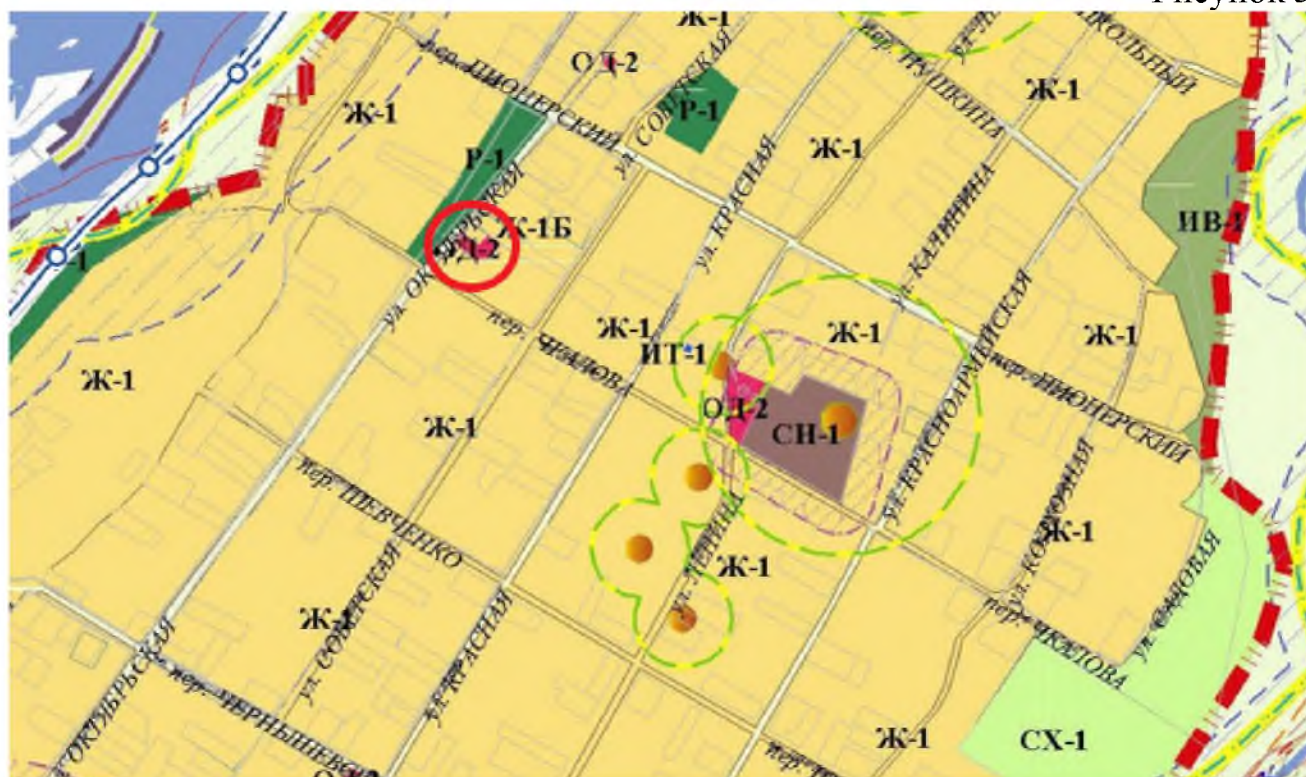
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:20:0301001:5466
Кадастровый квартал:	23:20:0301001
Адрес:	Краснодарский край, Мостовский р-н, ст-ца Андрюки, ул. Октябрьская, 62а
Площадь уточненная:	500 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	42 030 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	12.12.2022



Расположение земельного участка с КН 23:20:0301001:5466 на карте градостроительного зонирования ст-ца Андрюки (фрагмент карты)

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

Рисунок 3



Местоположение рассматриваемого земельного участка с КН 23:20:0301001:5466

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

Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация-Краевое БТИ» Отдел по Мостовскому району

23:20:0301001:5466 расположен в зоне Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами с ведением личного подсобного хозяйства). Зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных, малоэтажных блокированных жилых домов усадебного типа.

В соответствии с картой градостроительного зонирования ст-цы Андрюки в отношении земельного участка с КН 23:20:0301001:5466 зоны с особыми условиями землепользования не установлены.

Испрашиваемый для земельного участка с КН 23:20:0301001:5466 вид разрешенного использования – Магазины (код вида – 4.4) в зоне Ж-1 является условно разрешенным.

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 СанПиН 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 – 49,0 кв.м. не включен в перечень объектов, относящихся к V классу санитарной классификации (в соответствии с новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), поэтому санитарно-защитная зона не предусматривается.

1.4.Обоснование планировочной организации земельного участка.

В соответствии с информацией из ЕГРН, рассматриваемый земельный участок с КН 23:20:0301001:5466 расположен в границах зон с особыми условиями землепользования (далее – ЗОУИТ) (таблица 2), требования по условиям использования земельного участка в границах ЗОУИТ необходимо соблюдать при проектировании, строительстве (реконструкции) и эксплуатации объекта.

Для расчета требуемого количества машиномест временного хранения ав-

тотранспортных 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 №1, 2).

2. Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года №78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (с изменениями от 12.09.2022 N222) (далее по тексту – Нормативы).

Проектируемый объект капитального строительства расположен в соответствии с минимальными отступами от границ земельного участка, установленными градостроительным регламентом (см. графический материал приложение №1).

Для расчета необходимого количества машино-мест для проектируемого 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 – 50 кв.м. общей площади на 1 машино-место):

1) $49,0:50 = 0,98$ места, где

49,0 – общая площадь объекта (планируемая), кв.м;

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

**при результате расчета менее 2 машино-мест необходимо принимать 2 машино-места, одно из которых должно быть предназначено для инвалидов.*

На основании данного расчета для проектируемого торгового объекта, общей площадью – 49,0 кв.м, расчетное количество парковочных мест составит 2 машино-места, в том числе 1 машино-место для маломобильных групп населения.

В случае необходимости для проведения работ по благоустройству прилегающей к объекту территории 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 4,5 м. согласно п.6 статьи 67 Федерально-

го 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 государственном кадастре недвижимости в отношении рассматриваемого земельного участка с КН 23:20:0301001:5466 установлены зоны с особыми условиями использования, режим которых необходимо соблюдать при проектировании, строительстве и эксплуатации проектируемого объекта.

В соответствии с информацией государственного кадастра недвижимости земельный участок попадает в границы следующих зон с особыми условиями использования территории:

Таблица 2

Реестровый номер зоны	Наименование зоны	Ограничения
23:20-6.1084	охранная зона ВЛ-04КВ ОТ ТП ПЗ3-323 0.6КМ	<p>В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:</p> <p>а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;</p> <p>б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;</p> <p>в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки;</p> <p>д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).</p> <p>В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:</p> <p>а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;</p> <p>б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;</p> <p>в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;</p> <p>д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;</p> <p>е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</p> <p>ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);</p> <p>з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</p>

		<p>и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).</p> <p>Без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:</p> <p>а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</p> <p>б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;</p> <p>в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).</p>
23:20-6.1829	зона санитарной охраны 2-го пояса-поверхностного источника водозабора в поселке Псебай (скважины № 58471, 51077, 30179)	<p>Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения поверхностных вод.</p> <p>Не допускать: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения поверхностных вод; применение удобрений и ядохимикатов. Выполнять мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организацию отвода поверхностного стока и др.).</p>
23:20-6.1858	граница 2-го пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водозабора	<p>Не производить рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса. Запрещается располагать стойбища и выпас скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды реки Малая Лаба.</p> <p>Использование реки Малая Лаба и ее притоков в пределах второго пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водного объекта. Запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды. Границы второго пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначить столбами со специальными знаками.</p>
Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация-Краевое БТИ» Отдел по Мостовскому району		
Адрес объекта: Краснодарский край, Мостовский район, ст-ца Андрюки, ул.Октябрьская, 62 А.		Лист 9

		<p>Выявлять объекты, загрязняющие реку Малая Лаба ее притоки, и разрабатывать конкретные водоохранные мероприятия, обеспеченные источниками финансирования, подрядными организациями и согласованные с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах.</p> <p>Регулировать отведение территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами реки Малая Лаба и ее притоков. Не допускать отведения сточных вод в зоне водосбора реки Малая Лаба и ее притоков, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории зон санитарной охраны допускаются по согласованию с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.</p> <p>Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах.</p> <p>В зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.</p>
23:20-6.1830	зона санитарной охраны 3-го пояса поверхностного источника водозабора в поселке Псебай (скважины № 58471, 51077, 30179	<p>Выявлять объекты, загрязняющие реку Малая Лаба ее притоки, и разрабатывать конкретные водоохранные мероприятия, обеспеченные источниками финансирования, подрядными организациями и согласованные с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах.</p> <p>Регулировать отведение территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами реки Малая Лаба и ее притоков. Не допускать отведения сточных вод в зоне водосбора реки Малая Лаба и ее притоков, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.</p> <p>Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в</p>
23:20-6.1855	Зона санитарной охраны 3-го пояса поверхностного источника водозабора	
Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация-Краевое БТИ» Отдел по Мостовскому району		
Адрес объекта: Краснодарский край, Мостовский район, ст-ца Андрюки, ул.Октябрьская, 62 А.		Лист 10

		<p>пределах акватории зон санитарной охраны допускаются по согласованию с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.</p> <p>Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах.</p> <p>В зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.</p>
--	--	---

В целях информирования граждан, об особенностях осуществления хозяйственной деятельности, в том числе строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в границах установленных зон с особыми условиями разработана ПАМЯТКА ЗАСТРОЙЩИКУ (см. стр. 13 данных информационных материалов).

2.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ ЗАПРАШИВАЕМОГО ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНО- МУ РЕГЛАМЕНТУ И ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ

По результатам проведенного градостроительного анализа установлено, что запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:20:0301001:5466 в полной мере отвечает положениям действующего Генерального плана Андрюковского сельского поселения Мостовского района, основной задачей которого является преобразование и развитие населенных пунктов поселения, а также Правил землепользования и застройки Андрюковского сельского поселения Мостовского района, в соответствии с которыми осуществляется развитие зон и территорий поселения с различной функциональной направленностью.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:20:0301001:5466 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 – 500,0 кв.м.

Размещение объекта с заявленными параметрами в плане 6,0 х 9,0 м. (1 этаж, высота объекта – 5,3 м.), выполнено с соблюдением требований технических регламентов и минимальных отступов: от границ смежных земельных участков – 3 м, от фронтальной границы участка – 5 м; процент застройки в границах земельного участка составит (54,0 кв.м.) – 10%; процент озеленения составляет (158,0 кв.м.) – 30 % от площади земельного участка.

На основании вышеизложенного следует, что освоение рассматриваемого земельного участка с КН 23:20:0301001:5466 с видом разрешенного использования – магазины (код вида 4.4) соответствует требованиям технических регламентов.

В государственном кадастре недвижимости в отношении рассматриваемого земельного участка с КН 23:20:0301001:5466 установлены зоны с особыми условиями использования территории, поэтому при разработке проектной документации на строительство объекта необходимо соблюдать требования утвержденного градостроительного регламента и действующих строительных норм и правил, а также требования по условиям которые необходимо выполнить при осуществлении хозяйственной деятельности в зонах с особыми условиями использования территории (в части получения необходимых согласований до получения разрешения на строительство (реконструкцию) объекта), соблюдение вышеперечисленных действующих норм 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

ПАМЯТКА ЗАСТРОЙЩИКУ.

Настоящая памятка разработана в целях информирования граждан, об особенностях осуществления хозяйственной деятельности, в том числе строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в границах установленных ЗОУИТ.

Наименование зоны	Необходимые мероприятия
Охранная зона ВЛ-04КВ ОТ ТП ПЗЗ-323 0.6КМ	В случаях размещения объекта в пределах охранных зон ВЛ до начала проведения работ по строительству (реконструкции) объекта необходимо получить от сетевой организации, которая является правообладателями ВЛ, письменное решение о согласовании. Согласованию подлежит проектная документация на объект, подготовленная в установленном законом порядке (перечень документов и состав проектной документации, необходимых для согласования подготавливается в соответствии с регламентом согласующей сетевой организации).
Зона санитарной охраны 2-го пояса поверхностного источника водозабора в поселке Псебай (скважины № 58471, 51077, 30179)	До начала проведения работ по строительству (реконструкции) объекта необходимо получение согласования с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах (перечень документов необходимых для согласования подготавливается в соответствии с регламентом согласующего органа).
Граница 2-го пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водозабора	
Зона санитарной охраны 3-го пояса поверхностного источника водозабора в поселке Псебай (скважины № 58471, 51077, 30179)	
Зона санитарной охраны 3-го пояса поверхностного источника водозабора	

Застройщик

Е.Н.Молчанова

(подпись)

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.

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 №1, 2).

5. СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения СНиП 35-01-2001 (с Изменением N 1).

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 от 12.09.2022 N222).

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

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

10. Местные нормативы градостроительного проектирования Андрюковского

сельского поселения Мостовского района (в актуальной редакции) (источник: <http://www.mostovskiy.ru/upravlenie-arkhitektury-i-gradostroitelstva/dokumenty-territorialnogo-planirovaniya/mestnye-norativy-gradostroitel'nogo-proektirovaniya/mestnye-normativy-gradostroitel'nogo-proektirovaniya-andryukovskogo-selskogo-poseleniya-mostovskogo-raiona.html>.)

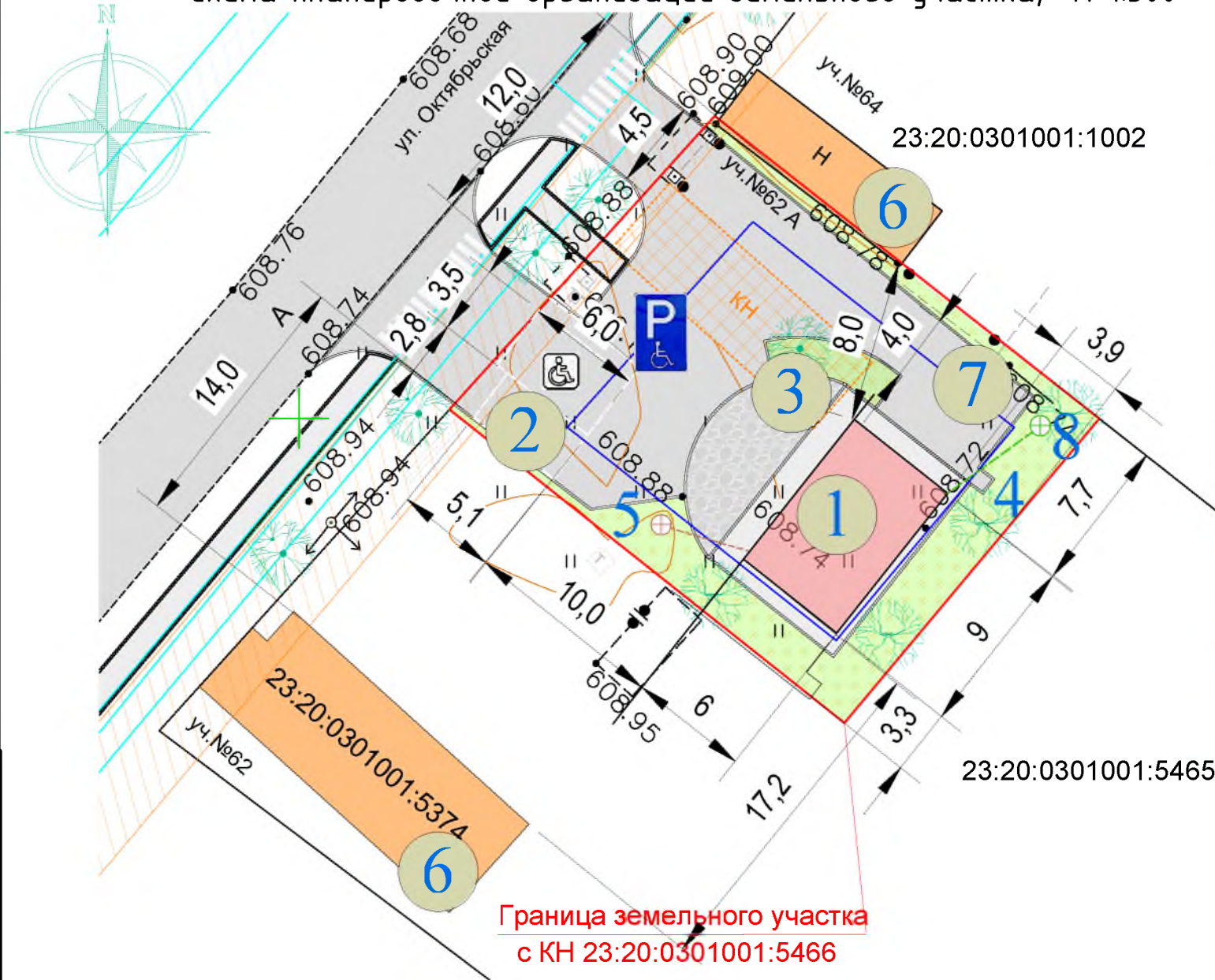
5.ПРИЛОЖЕНИЯ.

1. Графическое описание объекта: чертеж "Схема планировочной организации" в М 1:300 – 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 5-ти л. в 1 экз.

Ситуационная схема размещения земельного участка в системе населенного пункта ст-ца Андрюки



Схема планировочной организации земельного участка, М 1:300



Граница земельного участка с КН 23:20:0301001:5466

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	НАИМЕНОВАНИЕ
	Границы земельных участков в соответствии со сведениями ГКН
	Асфальтобетонное покрытие проезда и парковки
	Плиточное покрытие
	Проектируемый объект (реконструкция)
	Существующие объекты капитального строительства
	Границы возможного размещения объектов капитального строительства
	Объект под снос (снос объекта проводить в установленном порядке)
	Охранная зона ВЛ-04КВ ОТ ТП ПЗЗ-323 0.6КМ
	Зеленые насаждения

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№п/п	Наименование	Количество	Примечание
1	Магазин	1	Проектируемый
2	Площадка для парковки автомобилей	2 маш/мест (по расчету)	Проектируемая
3	Велопарковка	на 5 мест	Проектируемая
4	Площадка ТБО	1	Проектируемая
5	Гидроизолированный септик	1	Проектируемый
6	Объекты капитального строительства	1	Существующие
7	Разгрузочная площадка	1	Проектируемая
8	Водозаборная скважина	1	Существующая

						ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ К ЗАЯВЛЕНИЮ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:20:0301001:5466			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Адрес объекта: Краснодарский край, Мостовский район, ст-ца Андрюки, ул.Октябрьская, 62 А	Стадия	Лист	Листов
Начальник					2023			1	1
Разработ.						Схема планировочной организации земельного участка, М 1:300	ГБУ КК "Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ" Мостовской отдел		