

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ЮРКАДАСТРСЕРВИС"

Свидетельство № СРО – П – 145-04038010 от 19.08.2016г.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

По предоставлению разрешения на перевод основного вида разрешённого использования земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Калинина 55
КН: 61:46:0010803:2881, в условно разрешённый вид использования.

Шифр проекта: 1010-2021-01

Директор

Качалов Н.А.

ГАП

Дарсания О.А.

Архитектор

Вольф А.А.

г. Аксай
2021г

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Страница
Пояснительная записка		
1010-2021-01-ПЗ	1.Анализ современного состояние территории и сооружений	3
	2.Определение параметров планируемого строительства	6
	3. Обоснование перевода разрешённого использования	7
	4.Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание	7
	5.Инженерно-техническое обеспечение	7
	Графические материалы	
	Схема планировочной организации земельного участка М 1:300	1
	План 1 этажа на отм. 0,000	2
	План 2 этажа на отм.+4,200	3

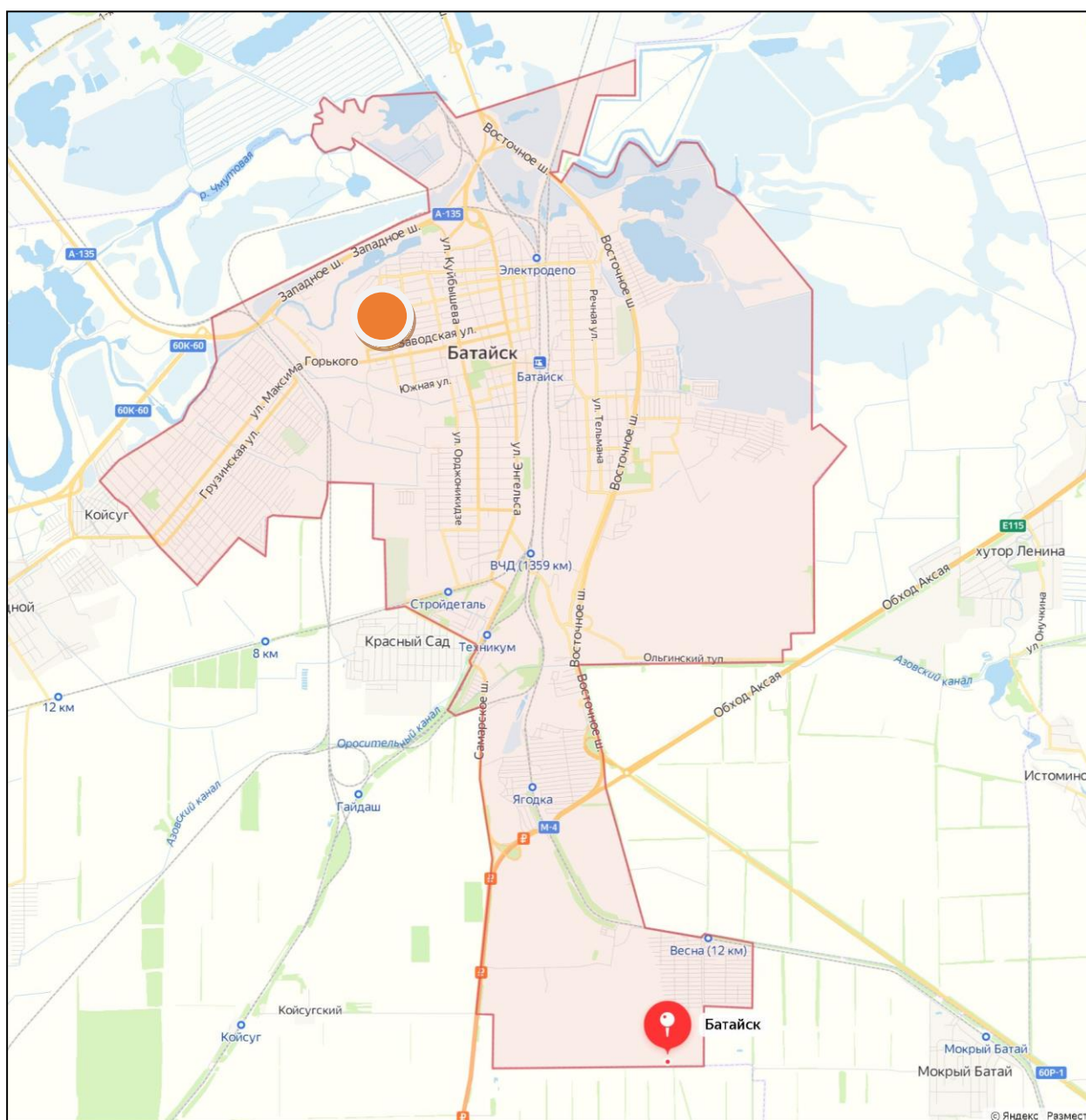
**Обоснование решений по переводу основного разрешённого
использования земельного участка.**

На земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Калинина 55, с кадастровым номером 61:46:0010803:2881 предполагается строительство магазина с переводом основного вида разрешённого использования «индивидуальное жилищное строительство», в условно разрешённый вид использования «магазины; деловое управление».

1. Анализ современного состояния территории.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010803:2881 расположен в северо-западной части г. Батайск.

Рис.1



Территория в проектируемых границах находится в кадастровом квартале с номером 61:46:0010803 (Рис.2) и граничит:

- С севера – ул. 50 лет Октября
- С запада – ул. Калинина
- С юга – ЗУ 61:46:0010803:29 (для объектов жилой застройки)
- С востока – ЗУ 61:46:0010803:2882 (для объектов жилой застройки); ЗУ 61:46:0010803:36 (для индивидуальной жилой застройки)

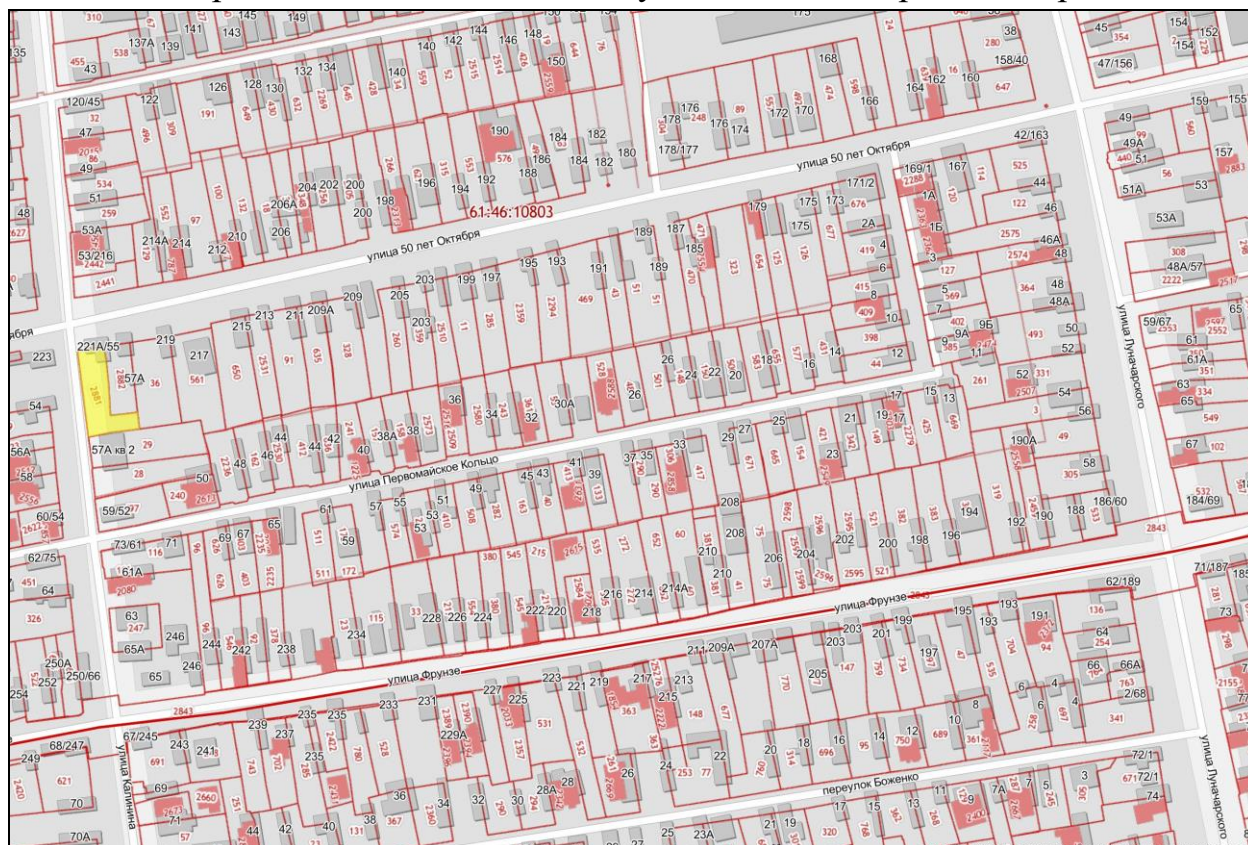
Площадь земельного участка равна 581 м²

Основной вид разрешённого использования земельного участка по документу:

«для эксплуатации жилого дома, индивидуальное жилищное строительство».

Планируется к переводу в условно разрешённый вид использования – 4.4«Магазины»; 4.1 Деловое управление; код 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

Рис.2 Схема расположения земельного участка в кадастровом квартале



2. Определение параметров планируемого строительства

Ограничения использования земельного участка вводятся при установлении зон с особыми условиями использования территории. На территории квартала таких зон нет.

Территории объектов культурного наследия на территории проектируемого объекта отсутствуют.

На земельном участке планируется строительство капитального строения с магазином розничной торговли (на первом этаже) и интернет-магазином (на втором этаже). Конфигурация и размещение предполагаемого магазина, продиктованы сложившейся градостроительной ситуацией, противопожарными, санитарно-гигиеническими требованиями.

Проектируемое здание двухэтажное, «Г»-образной формы в плане с габаритными размерами 32,80*21,00.

Проектом предусмотрено:

- с ул. Калинина и ул. 50 лет Октября предусмотрена возможность подъезда для пожарной техники с остановкой на расстоянии 5-8 м. от стены здания (согласно СП 4.13130.2013 п.8.3)
 - расстояние до соседних зданий и сооружений выдержанно согласно таб.1 СП 4.13130.2013, в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.
 - Положить эко (газонарешетка). Тротуарная плитка ЭКО называют также Газонной решеткой из-за своего внешнего вида. Этот вид плитки используют в городских условиях, особенно на местах строительства парковок. Эко камень, вид специальной брусчатки, через отверстия которой может прорасти трава. С виду это бетонированная поверхность, но через этот бетон пробивается газон.
 - Разместить парковочные места из расчета
1 этаж (магазин) – $390 \text{ м}^2 / 45 = 8$ машино/мест (из них 1 для МГН)
2 этаж (интернет-магазин) – 2 машино/мест
- На втором этаже здания находится интернет-магазин, без пребывания в нем посетителей. Количество сотрудников – 2. Основную площадь этажа занимает складские помещения. В связи с чем, не требуется более двух парковочных мест.
- площадь озеленения газоны, а так же газонарешетка, частично размещаемая за счёт благоустраиваемой территории участка равна 15% , что соответствует ПЗЗ «Города Батайск»

Предварительные технико-экономические показатели проектируемого здания:

Наименование	Ед. изм.	Показатель
1. Площадь ЗУ	м ²	581
2. Этажность	эт.	2
3. Площадь застройки	м ²	378

3. Обоснование перевода разрешённого использования

В соответствии с градостроительным кодексом РФ Статья 30. Правила землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Исходя из вышеизложенного прошу рассмотреть возможность установления условно разреженного вида использования

код 4.4 Магазины. Код ВРИ 4.4 – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

код 4.1 Деловое управление. Код ВРИ 4.1 - Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)

код 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Код ВРИ 3.4.1 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)

4. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание

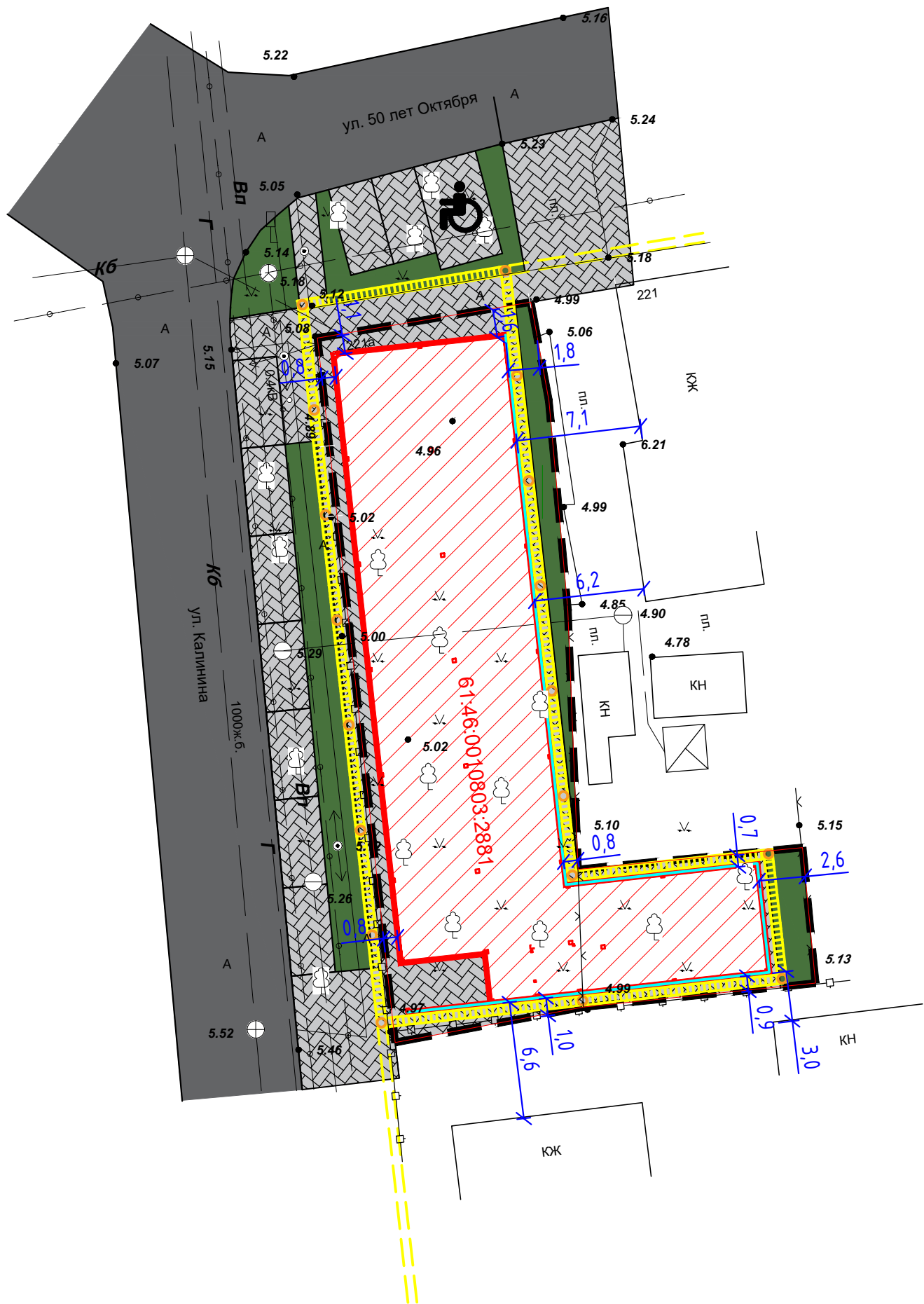
При проектировании здания планируется оставить ранее сложившуюся улично-дорожную сеть в неизменённом виде.

Имеется возможность доступа на общественном транспорте до проектируемого объекта

5. Инженерно-техническое обеспечение

В данном районе существуют центральные сети инженерно-технического обеспечения: водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение. Подключение ко всем сетям будет производиться согласно техническим условиям на подключение.

Схема планировочной организации земельного участка



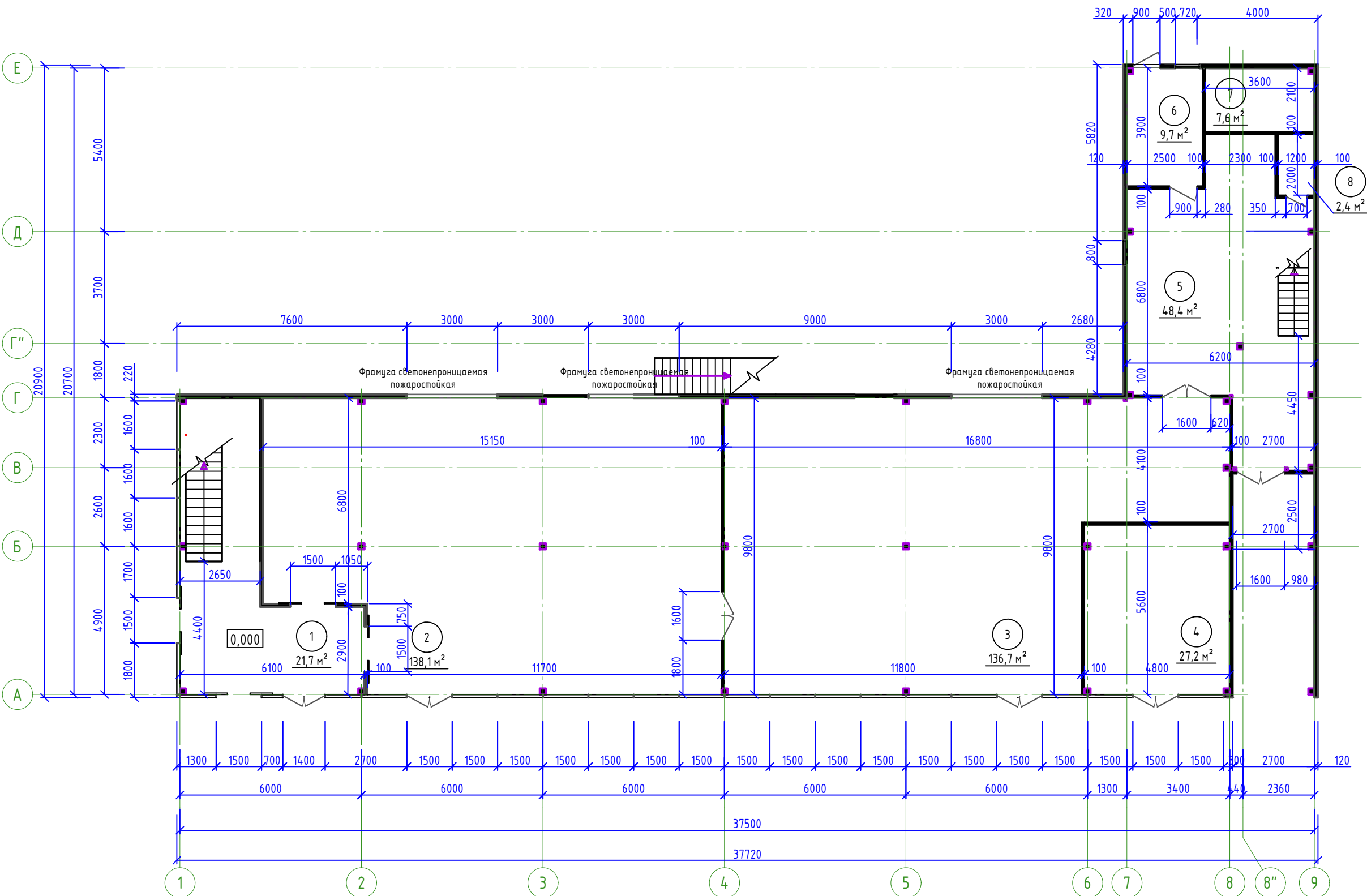
Условные обозначения :

	Проектируемый магазин
	Границы земельного участка
	Плитка тротуарная
	Асфальтобетонное покрытие
	Газонные насаждения
	Временные парковочные машн./места
	Ливневая канализация Ø500мм
	Колодец для ливневой канализация
	Подземная ливневая канализация
	Противопожарная стена 1 типа

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

						1010-2021-01-ПЗУ				
						Проект магазина по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Калинина, 55.				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"		Стадия	Лист	Листов
Разраб.								П	1	1
Директор	Качалов Н.А.					Схема планировочной организации земельного участка М1:300		ООО "ЮРКАДАСТРСЕРВИС"		
ГАП	Дарсания О.А.									
Архитектор	Вольф А.А.									
Н. контр.										

План 1 этажа на отм. +0,000

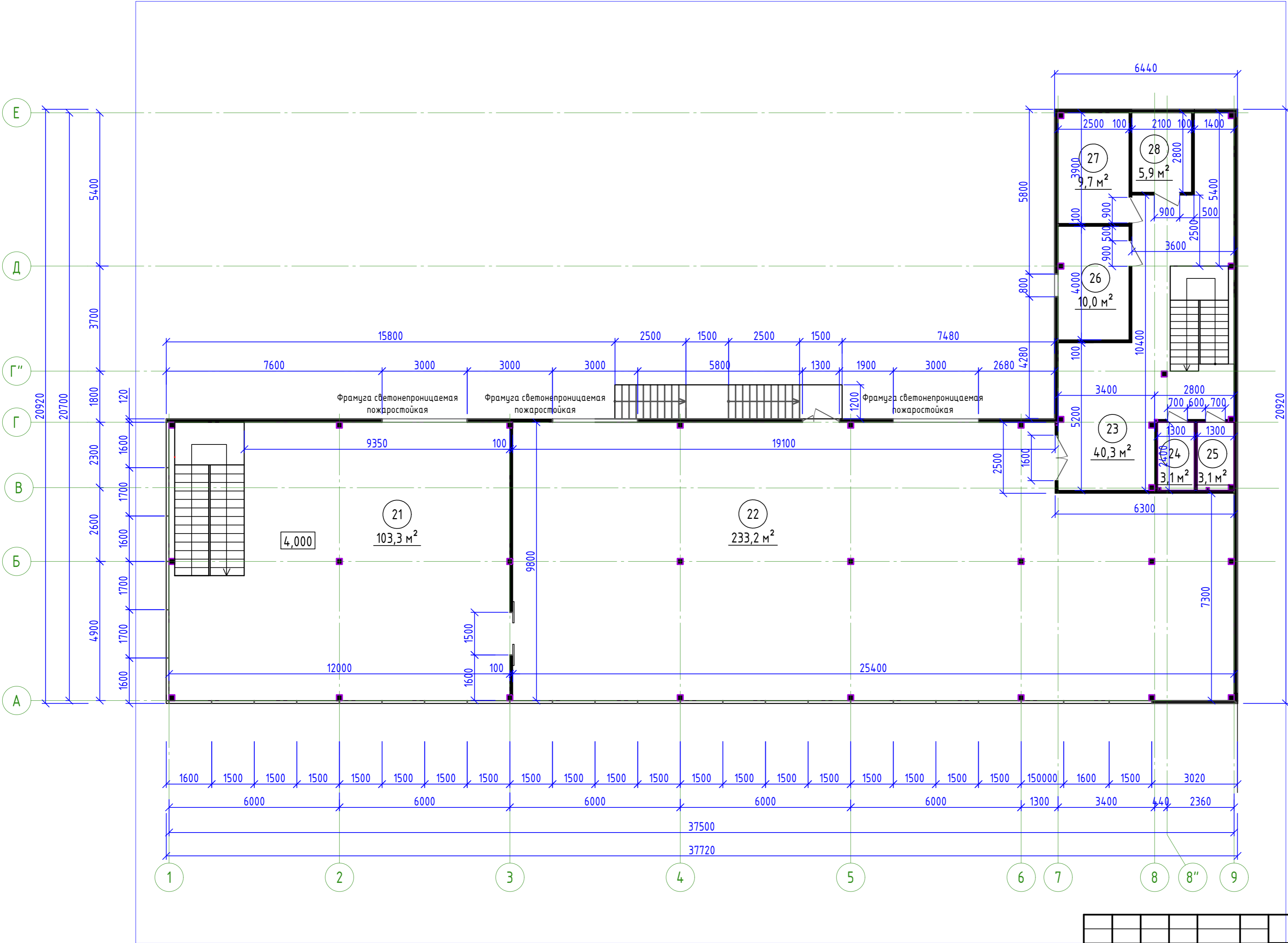


Экспликация помещений		
Номер помеще-ния	Наименование	Площадь м²
1	Тамбур	21,7
2	Торговый зал	138,1
3	Склад	136,7
4	Подсобное помещение	27,2
5	Склад	48,4
6	Котельная	9,7
7	Склад алкоголя	7,6
8	С/у	2,4
ИТОГО		391,8

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

						1010-2021-01-AP			
						Проект магазина по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Калинина, 55.			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Раздел 3. "Архитектурные решения"	Стадия	Лист	Листов
Разраб.							п	1	6
Директор									
ГАП									
Архитектор						План 1 этажа на отм. 0,000	ООО "ЮРКАДАСТРСЕРВИС"		
Н. контр.									

План 2 этажа на отм. +4,200



Экспликация помещений		
Номер помещения	Наименование	Площадь м2
21	Интернет-магазин	103,3
22	Склад	233,2
23	Склад	40,3
24	МУИ	3,1
25	С/у	3,1
26	Административное помещение	10,0
27	Административное помещение	9,7
28	Административное помещение	5,9
		408.6

Инв. № подл.	Подпись и дата	Васм. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата

						1010-2021-01-AP			
						Проект магазина по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Калинина, 55.			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Раздел 3. "Архитектурные решения"	Стадия	Лист	Листов
Разраб.							П	2	6
Директор ГАП	Качалов Н.А. Дарсания О.А.								
Архитектор Н. контр.	Вольф А.А.						План 2 этажа на отм. +4,200	ООО "ЮРКАДАСТРСЕРВИС"	