



ПРОЕКТНО - КАДАСТРОВАЯ



СЛУЖБА

Свидетельство №СРО-П-179-12122012
от 31.05.2018

Условно разрешенный вид использования с кодом 4.4 «магазины»
земельного участка с кадастровым номером 02:57:030215:83,
расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. о. город
Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Муллаяна, д. 12

ПР-0257-2023-0068

Исполнительный директор
ООО «Проектно-Кадастровая Служба»:



Е. А. Юсаев

г. Октябрьский. 2023г.

Условно разрешенный вид использования земельного участка

Условно разрешенный вид использования с кодом 4.4 «магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:57:030215:83, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Муллаяна, д. 12.

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
2 - 4	Общие данные	
5	Ситуационный план	
6	Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства	

Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства

- Чертеж разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами;
- Технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни людей эксплуатацию объекта, при соблюдении предусмотренных чертежом мероприятий;
- Во избежание несчастных случаев и повреждения подземных коммуникаций, перед началом производства работ вызвать представителей для обозначения трасс коммуникаций и их защиты.

Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографической съемке ООО «ПКС» 2023 года в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденными решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан 29.06.2017 №107 (далее – Правила), Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее – МНГП).

Земельный участок с кадастровым номером 02:57:030215:83, площадью 751 кв.м. согласно Правилам, находится в территориальной зоне Ж подзоне ЖМ (жилая малоэтажная).

В территориальной зоне «Ж» подзоне «ЖМ» вид разрешенного использования с кодом 4.4 «Магазины – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м» является условно разрешенным видом использования и подразумевает прохождение процедуры в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ.

Для вида разрешенного использования с кодом 4.4 «Магазины», в территориальной подзоне Ж подзоне ЖМ, ПЗЗ установлены следующие предельные параметры земельного участка:

минимальная/максимальная площади земельного участка – 0,02/0,15 га – соблюдается
минимальные глубина/ширина земельного участка – 12/15 м – соблюдается.

					<i>ПР-0257-2023-0068</i>			
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	Условно разрешенный вид использования с кодом 4.4 «магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:57:030215:83, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Муллаяна, д. 12	<i>Лит.</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>Разработал</i>		<i>Галлямутдинов А. А.</i>					<i>2</i>	<i>6</i>
<i>Н.контр.оль</i>		<i>Юсаев Е.А.</i>				ООО «Проектно-Кадастровая служба»		
<i>ГИП</i>		<i>Галлямутдинов А. А.</i>						

Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 24 января 2020 г. N 33/пр) для гаражно-стояночных объектов различных типов **вместимостью свыше 450 машино-мест** наименьшее расстояние следует принимать до перекрестков улиц местного значения – не менее 20. Так как проектным обоснованием предусмотрено размещение 4 машино-места, а также на основании таблицы 17 Методических рекомендаций по разработке и реализации мероприятий по организации дорожного движения. Формирование единого парковочного пространства в городах Российской Федерации (согласовано Минтрансом РФ 1 августа 2018 г.) (где определено расстояние от границ перекрестков до парковочных мест 15 метров), принято расстояние от перекрестка до въезда на парковочные места 15 м.

Согласно п. 3.5.5.15 МНГП, санитарный разрыв от стоянки 10 и менее автомобилей до жилых домов составляет 10 м, в схеме планировочной организации предусмотрен разрыв 11 м до существующего жилого дома на смежном земельном участке. Согласно п.4.15 СП 4.13130.2013 ОТ 24.06.2013 " СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ", противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий, сооружений до открытых площадок для стоянки автомобилей с допустимой максимальной массой менее 3,5 т не нормируются.

В соответствии с п. 12.5.5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона устанавливается на 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. Установление санитарно-защитной зоны для проектируемого магазина в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 не требуется.

Источниками выделения выбросов загрязняющих веществ в атмосферу от существующего объекта являются: двигатели машин при кратковременном запуске и при движении по территории с малой скоростью (открытая автостоянка). Автостоянка с находящимися на ней автомобилями целесообразно описывать как неорганизованный (площадной) источник. Расчетный уровень звукового давления, создаваемый возможными источниками шума (автотранспорт во время маневрирования по территории и проведения погрузочно-разгрузочных работ, а также технологического оборудования при проведении таких работ) не превышает допустимые значения СН 2.2.4/2.1.8.562-96. Максимальные концентрации с учетом фоновое загрязнение и эксплуатации технологического оборудования для проектируемого магазина на земельном участке не превышают ПДК загрязнения атмосферного воздуха в жилой зоне города. Расчеты приземного загрязнения атмосферного воздуха при эксплуатации объекта будут производиться на стадии разработки проектной документации.

В соответствии с таблицей 1 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты – Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», п. 8.3.3 МНГП, минимальное расстояние между жилыми зданиями 4, 5 степени огнестойкости и зданием 1, 2, 3 степени огнестойкости варьируется от 12 до 6 метров (в зависимости от класса конструктивной пожарной опасности).

									Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	ПР-0257-2023-0068				4

Согласно п.8.3.3.2. МНГП, противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I-IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1 и наружным (водоизоляционным) слоем кровли из материалов не ниже Г1 или РП1 до других зданий, сооружений допускается уменьшать на 20% по отношению к значениям, указанным в таблицах 86 и 87.

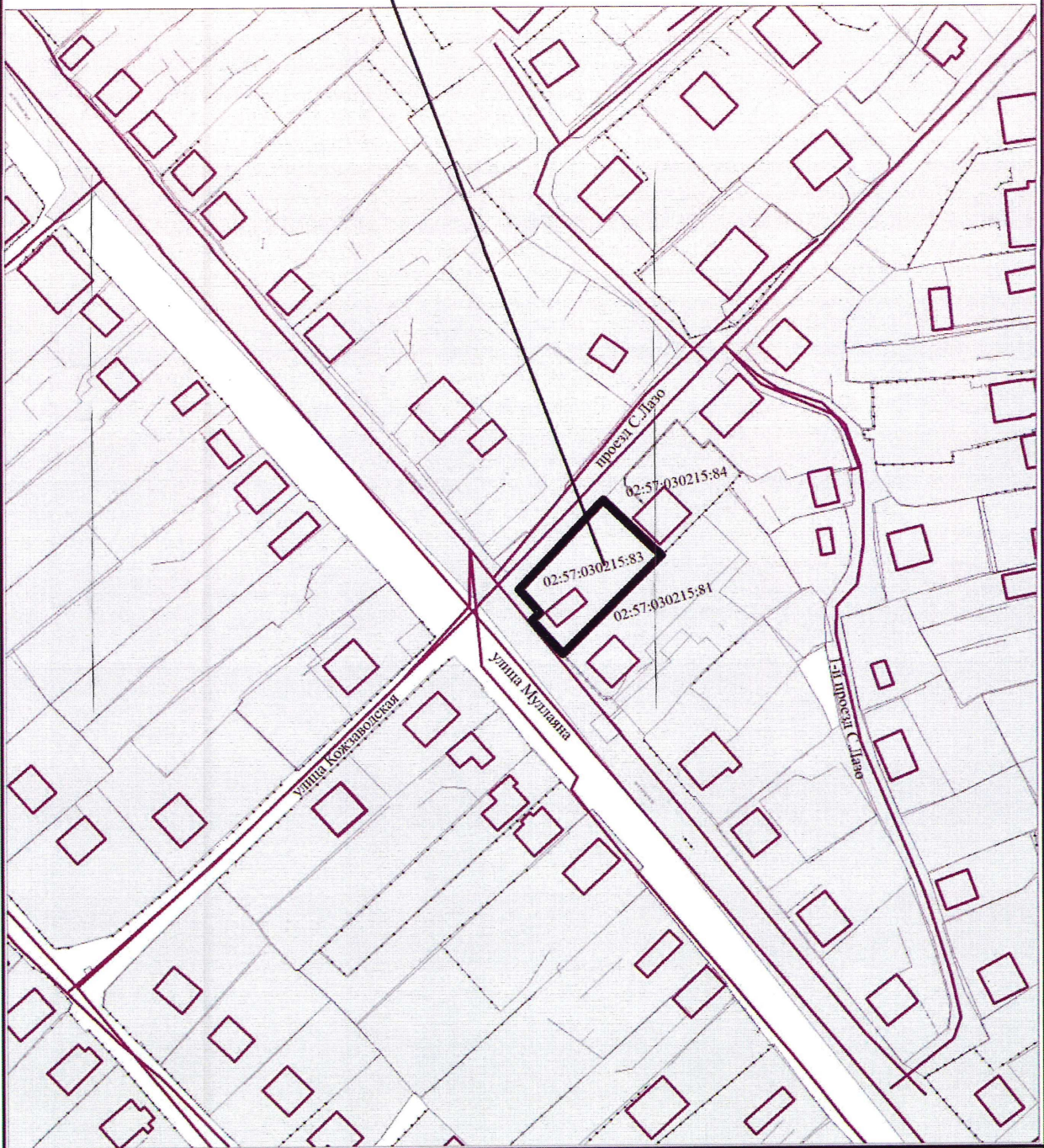
Так как класс конструктивной пожарной опасности жилого дома, расположенного на смежном земельном участке 02:57:030215:81 С0, и степень огнестойкости не ниже III, а проектируемое здание со стороны рассматриваемого жилого дома проектируется соответствующим п.8.3.3.2 МНГП, противопожарный разрыв сокращен на 20 %. Таким образом, разрыв сокращен с 6 до 4,8 метров. До жилого дома, размещенного на смежном земельном участке с кадастровым номером 02:57:030215:81 расстояние составляет более 6 метров.

На основании вышеизложенного определена зона возможного размещения магазина. Площадь и этажность магазина будет проектироваться с учетом минимальных и максимальных параметров, установленных ПЗЗ, с учетом необходимого количества парковочных мест (из расчета 1 машино-место на 70 кв.м).

					ПР-0257-2023-0068	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

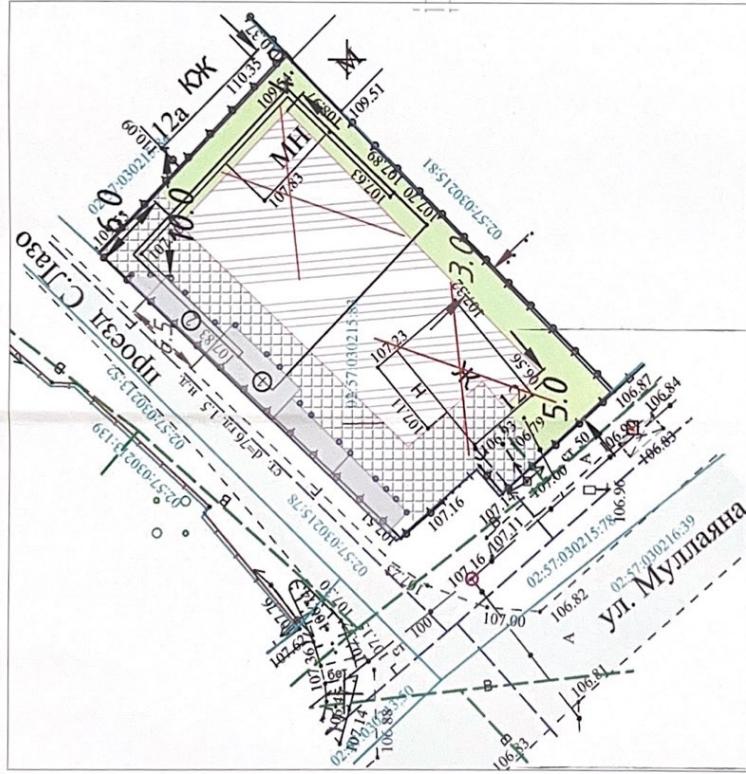
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Рассматриваемая территория



						ПР-0257-2023-0068			
						Республика Башкортостан, г.о. Октябрьский, г.Октябрьский ул. Муллаяна, 12			
Изм.	Кол-ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Условно разрешенный вид использования с кадам 4.4 «магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:57:030215:83	Стадия	Лист	Листов
					12.23				
		Галлямутдинов А.А.		 12.23		Ситуационный план М 1:1500	ООО "Проектно-кадастровая служба"		
Н.контр.		Юсеев Е.А.							
ГИП		Галлямутдинов А.А.		12.23					

Схема планировочной организации земельного участка



Условные обозначения:

- [Symbol: White rectangle with horizontal lines] границы земельных участков;
- [Symbol: White rectangle with vertical lines] границы рассматриваемого участка;
- [Symbol: White rectangle with diagonal lines] демонтаж, снос объекта;
- [Symbol: White rectangle with horizontal lines] твердое покрытие;
- [Symbol: White rectangle with horizontal lines] кадастровый номер земельного участка; 02:57:030215:83
- [Symbol: Grey rectangle with number 1] парковочное место для МГН;
- [Symbol: Rectangle with diagonal hatching] зона возможного размещения ОКС;
- [Symbol: Green rectangle] озеленение;
- [Symbol: Grey rectangle with number 2] парковочное место для электромобилей;

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с Правилами землепользования и застройки, Местными нормативами градостроительного проектирования.
 2. Согласно приложению №12 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа, количество парковочных мест для специализированных магазинов по продаже эпизодического спроса непровольственного спроса определяется как 1 машино-место на 70 кв. м.
 3. Проектом предусмотрено устройство тротуара.
 4. Существующие объекты и сооружения подлежат демонтажу, сносу.
 5. Размеры, размещение и оборудование парковочных мест соответствует СП 59.13330.2020, СП 4.76.1325800.2020, национальному стандарту РФ ГОСТ Р 52289-2019, приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 июля 2021 N П/0316, МНП.

Изм / Лист				№ документа		Подпись		Дата	
Регистрационный номер 02:57:030215:83				Республика Башкортостан, г. о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Муллаяна, д.12		12.23		12.23	
Исполнитель				Исполнитель		Исполнитель		Исполнитель	
Масштаб				Масштаб		Масштаб		Масштаб	
000 "Проектно-кадастровая служба"				000 "Проектно-кадастровая служба"		000 "Проектно-кадастровая служба"		000 "Проектно-кадастровая служба"	

Заказчик