



Муниципальное казённое учреждение
«Управление капитального строительства» городского округа
г. Октябрьский РБ

**Условно-разрешённый вид использования земельного участка с кадастровым номером 02:57:050601:2704 с кодом 4.9.1.3 “Автомобильные мойки” и кодом 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» в территориальной зоне “ЖС-2” (жилая среднеэтажная) по адресу:
РБ ГО г.Октябрьский,
Московский проспект, в районе дома №17**

Проектное обоснование

00-03-2023 ПО

Директор

А.Н.Кузнецов

Заместитель директора

Н.В. Рой

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
00-02-2023 ПО	Содержание	1 лист
00-02-2023 ПО	Состав авторского коллектива	1 лист
00-02-2023 ПО	Текстовая часть	2 листа
	Графические документы	
00-02-2023 ПО лист 5	Ситуационный план. М 1:2000	1 лист
00-02-2023 ПО лист 6	Чертеж зон действия ограничений по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. М 1: 2000	1 лист
00-02-2023 ПО лист 7	Чертеж существующего зонирования. М1:2000	1 лист
00-02-2023 ПО лист 8	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:1500	1 лист.

						00-03-2023 ПО		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ПО	1	8
Нач. отд.	Кузнецов					Земельный участок 02:57:050601:2704 с кадам условно разрешенного использования 4.9.13 «Автомобильные мойки» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» по адресу: РБ ГО г.Октябрьский, Московский проспект, в районе д. №17		
Н. контр.	Рош							
Вед. инж.	Шидеева							
						МКУ «УКС» ГО г.Октябрьский		

Список авторского коллектива

Проектное обоснование подготовлено:	Должность	Ф.И.О.
Руководитель	Директор	Кузнецов А.Н.
Нормоконтроль	Заместитель директора	Рой Н.В.
Разраб.	Вед. инженер	Шибеева И.Ю.

						00-03-2023 ПО	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

Схема планировочной организация земельного участка с обозначение места размещения объекта капитального строительства

1. Чертеж разработан в соответствии с действующим нормами, правилами и стандартами.

2. Технические решения соответствует 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.

3. Во избежание несчастных случаев и повреждения подземных коммуникаций перед началом производства работа вызвать представителей для обозначения трасс коммуникации и их защиты.

Схема планировочной организации земельного участка разработана на топографическом материале электронной карты города МКУ «УКС» г.Октябрьского в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.Октябрьского и Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский РБ, СанПиН, Проектом планировки территории «Корректировка документации по планировке территории жилого района «Весна» (38 мкр.) городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан» 73/0257-2020 ППТ, утвержденного постановлением администрации от 24.03.2021 №855.

Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050601:2704 имеет площадь 23 566 кв.м находится в территориальной зоне «ЖС-2» (жилая среднеэтажная).

Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050601:2704 частично находится в охранной зоне водопровода, ЛЭП высокого напряжения, подземного кабеля связи и газовой автозаправочной станции.

Согласно ч.2 ст.7 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования. Согласно Федерального закона от 30.12.2021 №493-ФЗ в отношении земельного участка могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования.

В территориальной зоне «Ж» подзоне ЖС-2 вид разрешенного использования с кодами условно разрешенного использования 4.9.1.3 «Автомобильные мойки» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств»; размещение стоянки транспортных средств и автомобильных моек является условно разрешенным видом и подразумевает прохождение процедуры в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ.

Для вида использования с кодом 4.9.1.3 «Автомобильные мойки» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств», в территориальной зоне Ж и подзоне ЖС-2, ПЗЗ предусмотрены следующие предельные параметры, соответственно;

минимальная площадь земельного участка – 0,02 га и 0,01 га (соблюдается – площадь участка 23 566 кв.м.);

максимальное количество этажей – 3 и не установлены (соблюдается – проектом предусмотрено строительство объекта капитального строительства до 3 этажей);

						00-03-2023 ПО	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

минимальный процент озеленения – 20% (соблюдается – проектом предусмотрено озеленение 30%);

максимальная площадь застройки – 40% (соблюдается – проектом предусмотрен процент застройки 2,5%, при необходимости, возможно его увеличение до 40 с учетом соблюдения охранных зон коммуникаций и санитарных норм, в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.Октябрьского и Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский РБ.

В соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», п.12.5.7 и таблица 7.1.1. автостоянки (открытые автостоянки и паркинги) и наземные гаражи-стоянки вместимостью до 300 машино-мест имеют расстояние до фасадов жилых домов 35 м и относятся к V классу опасности. Согласно схемы планировочной организации участка с кадастровым номером 02:57:050601:2704 расположен на расстоянии 25 м от ближайшего жилого дома (№ 17) и 10 м зона озеленения. Согласно разделу 7.1.12. СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03 должны сохранять санитарно-защитную зону в размере 50 метров разрешено расположение мойки автомобилей до двух постов. Согласно схемы планировочной организации зона застройки на участке с кадастровым номером 02:57:050601:2704 расположена на расстоянии 75 м. от ближайшего жилого дома (№ 17).

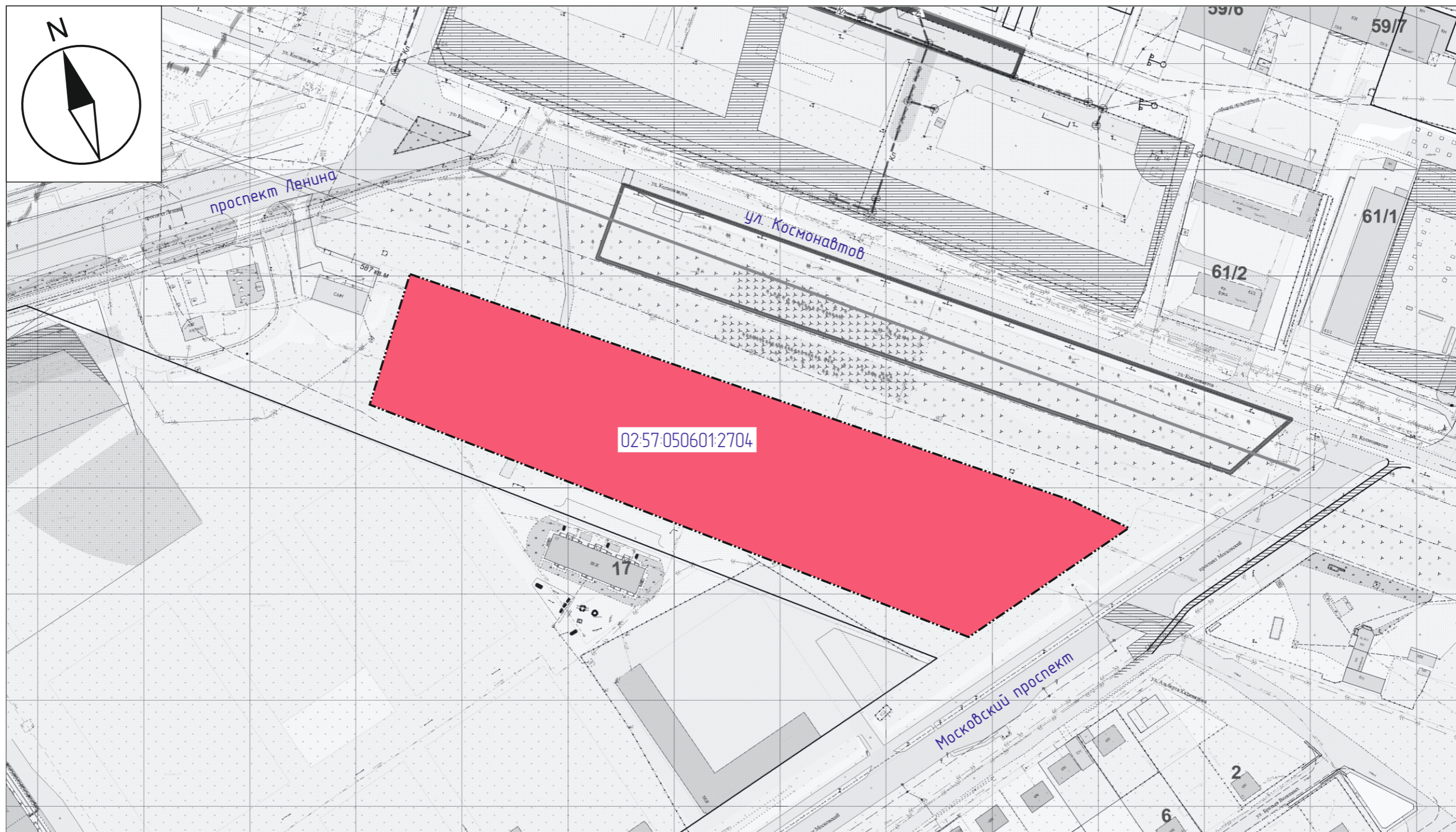
В соответствии с таблицей 1 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты – Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», минимальное расстояние между жилыми и общественными зданиями 4, 5 степени огнестойкости и зданием 1, 2, 3 степени огнестойкости варьируется от 12 до 6 метров (в зависимости от класса конструктивной пожарной опасности). Между жилым домом и проектируемым зданием под автомобильную мойку минимальное расстояние составляет 75 метров. Согласно п.4.3 свода правил СП 4.13130.2013 максимальные противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями 15 м, что разрешает строительство объекта капитального строительства любой степени огнестойкости.

Проект подразумевает обустройство площадки под стоянку транспортных средств до 300 автомобилей и автомобильную мойку до 2 постов и высотой не более 3 этажей, площадку ТБО, озеленение территории для защиты жилых домов насаждениями от выхлопных газов. Также необходимо обеспечить автомойку очистными сооружениями.


Данным проектом предусмотрено получение разрешения на условно разрешенный вид использования с кодами 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» и 4.9.13 «Автомобильные мойки» земельного участка с кадастровым номером 02:57:050601:2704, расположенных по адресу: Республика Башкортостан ГО г.Октябрьский, Московский проспект, 38 мкр.

						00-03-2023 ПО	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Ситуационный план. М1:2000

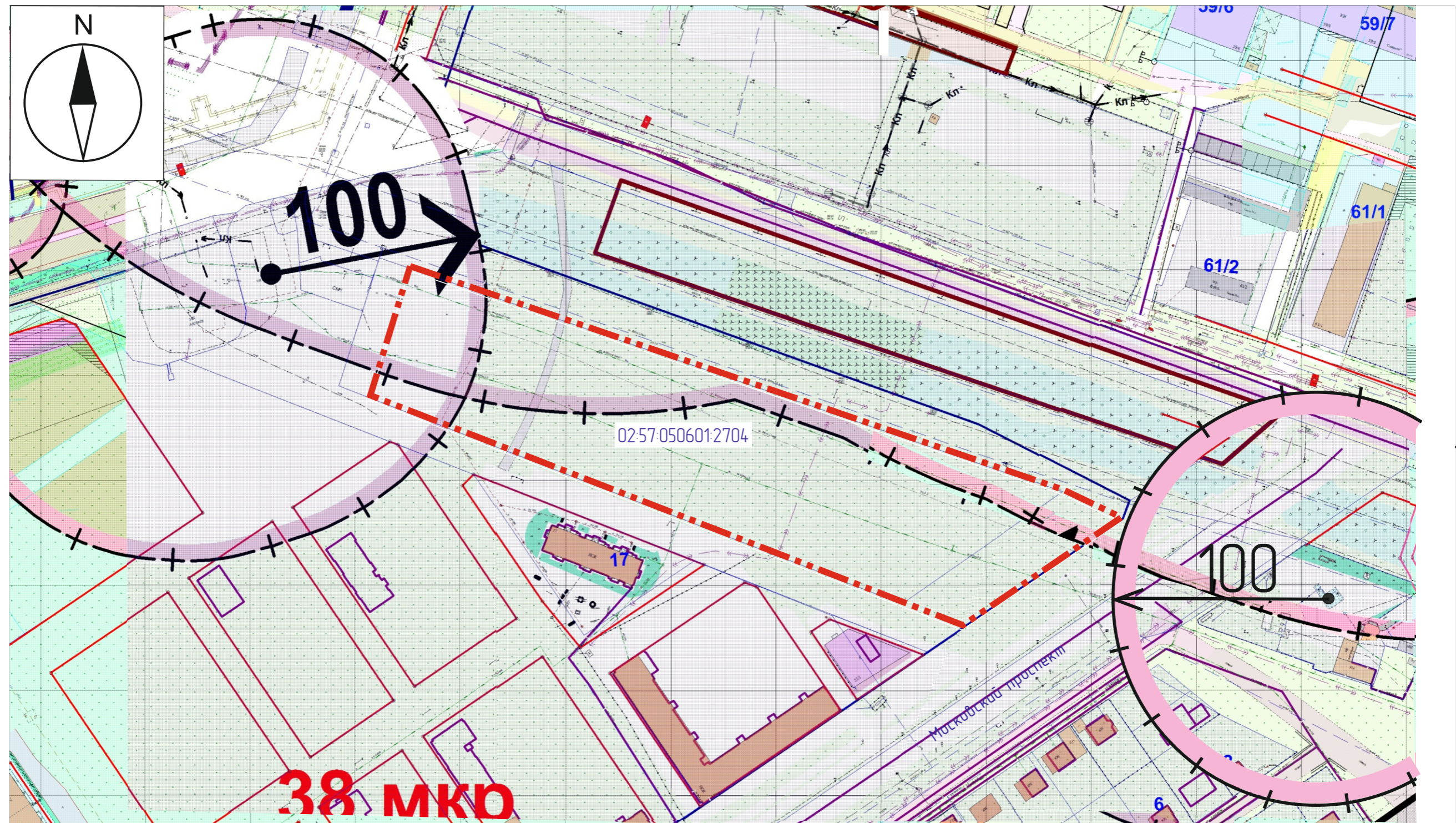


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

 - Границы земельного участка

						00-03-2023 ПО		
						Земельный участок с кадастровым номером 02-57-050601:2704 с кодами условно разрешенного использования 4.9.13 «Автомобильные мойки» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» по адресу: РБ ГО г.Октябрьский, Московский проспект, в районе дома №17		
Изм.	К.уч.	№док.	Лист	Подпись	Дата	Стандия	Лист	Листов
							5	8
Директор		Кузнецов				Ситуационный план. М1:2000		
Зам. директора		Рой						
Вед. инж.		Шибеева			10.2023г.	МКУ «УКС» ГО г.Октябрьский		

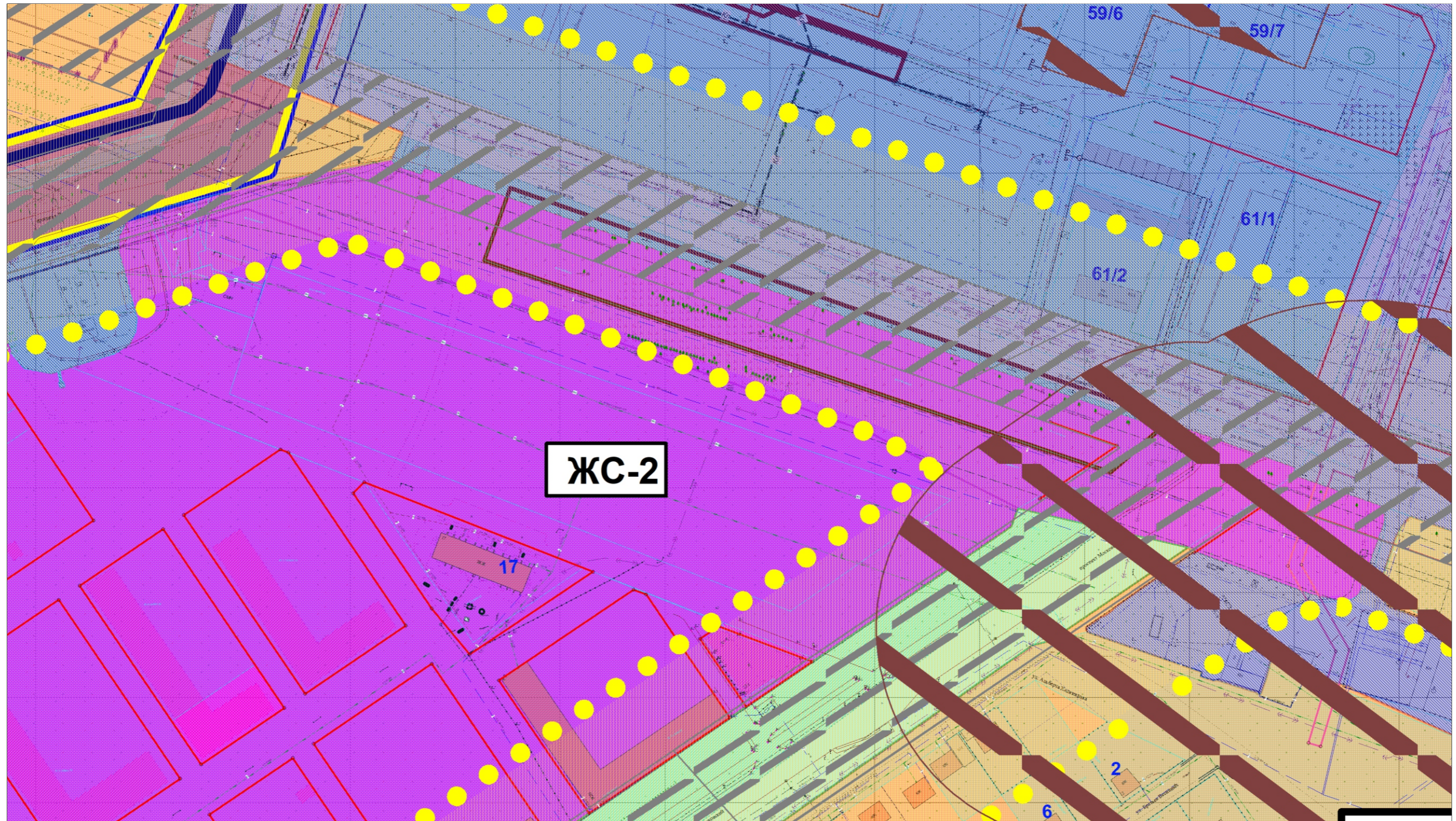
Чертеж зон действия ограничений по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. М1:2000

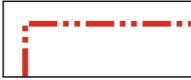



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	- Границы земельного участка
	- Границы санитарно защитной зоны

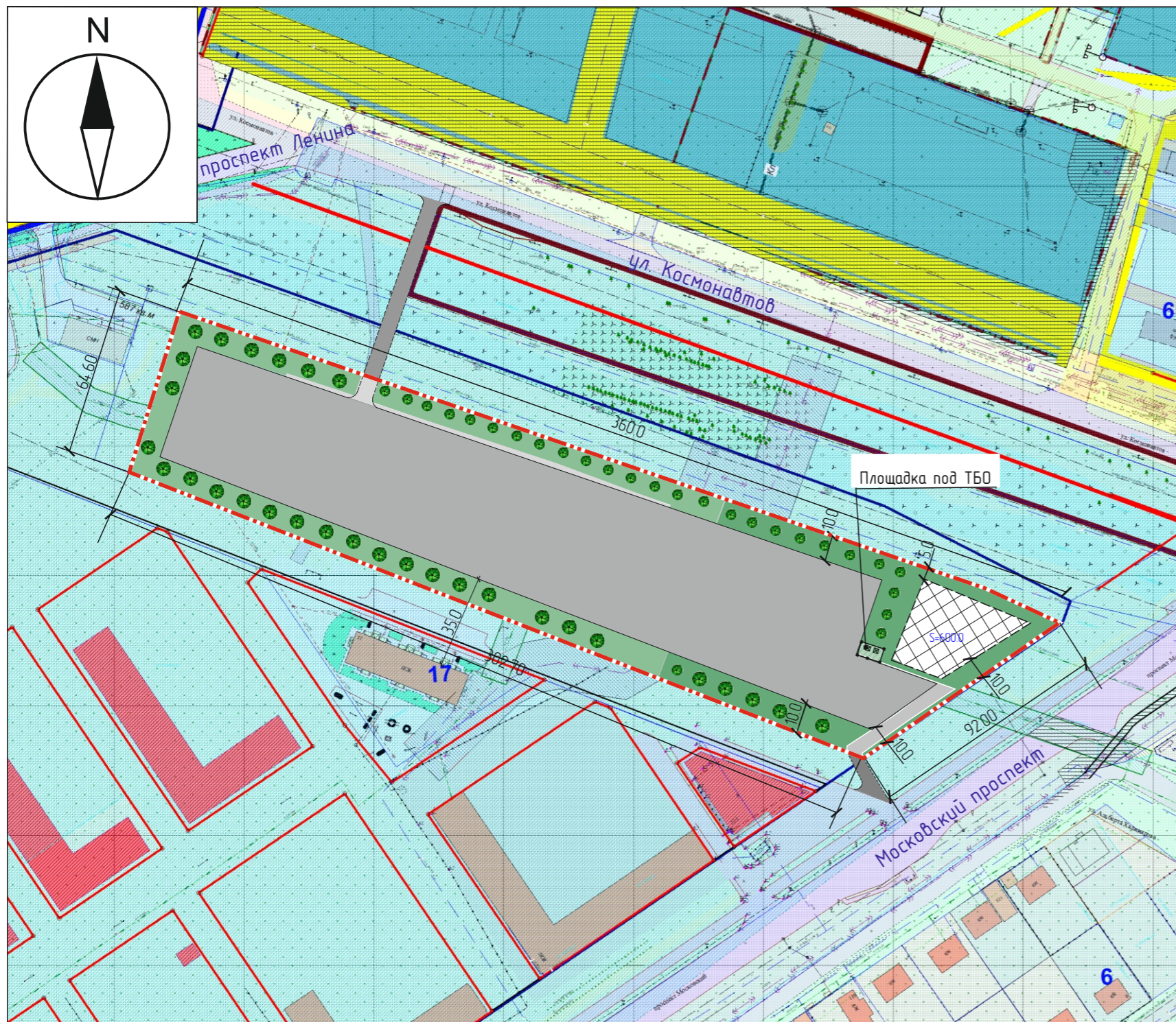
						00-03-2023 ПО		
						Земельный участок с кадастровым номером 02-57-050601-2704 с кодами условно разрешенного использования 4.9.13 «Автомобильные мойки» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» по адресу: РБ ГО г.Октябрьский, Московский проспект, в районе дома №17		
Изм.	К.уч.	№ док.	Лист	Подпись	Дата	Стандия	Лист	Листов
							6	8
Директор	Кузнецов					Чертёж зон действия ограничений по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. М1:2000		
Зам. директора	Рош							
Вед. инж.	Шидеева				10.2023г.	МКУ «УКС» ГО г.Октябрьский		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ		ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
	- Границы земельного участка		- (жилая среднетажная высотой 4-5 этажей) - для размещения многоквартирных жилых домов высотой от четырех до пяти надземных этажей включая мансардный;

						00-03-2023 ПО			
						Земельный участок с кадастровым номером 02-57-050601:2704 с кодами условно разрешенного использования 4.9.13 «Автомобильные мойки» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» по адресу: РБ ГО г.Октябрьский, Московский проспект, в районе дома №17			
Изм.	К.уч.	№док.	Лист	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
								7	8
Директор		Кузнецов							
Зам. директора		Рой							
Вед.инж.		Шибеева			10.2023г.				
						Чертеж существующего зонирования. М1:2000			
						МКУ «УКС» ГО г.Октябрьский			

Схема планировочной организации земельного участка М1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	- Границы земельного участка 02:57:050601:2704
	- Линия допустимого размещения объекта капитального строительства согласно ПЗЗ
	- Места под стоянку транспортных средств
	- Газон
	- Элементы озеленения
	- Зона возможной застройки

Примечание:

1. Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 02:57:050601:2704 с кодом условно разрешенного использования 4.9.13 «Автомобильные мойки» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» разработана на топографическом материале электронной карты города МКУ «УКС» г.Октябрьского в соответствии с Правилами землепользования и застройки г.Октябрьского, Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский РБ.
2. Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050601:2704 имеет площадь 23 566 кв.м.
3. Согласно Правил землепользования и застройки г.Октябрьского, располагается в территориальной зоне «ЖС-2» (жилая среднеэтажная) на земельном участке общего пользования. Земельный участок частично находится в охранной зоне водопровода, подземного электрокабеля высокого напряжения и газовой АЗС.
4. Подъездные пути к земельному участку с Московского проспекта и ул.Космонавтов.
5. Проект подразумевает обустройство площадки под стоянку транспортных средств в соответствии с ППТ «Корректировка документации по планировке территории жилого района «Весна» (38 мкр.) городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденного постановлением администрации от 24.03.2021 №855, автомобильную мойку, площадку ТБО, озеленение территории для защиты жилых домов насаждениями от выхлопных газов. Также необходимо обеспечить автомобильную очистными установками.

ТЕХНИКО – ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Кол-во факт.	% факт.
Площадь участка	23 566 кв.м	100%
Площадь застройки участка	600,0 кв.м	2,5%
Площадь озеленения участка	6966 кв.м	30%

						00-03-2023 ПО		
						Земельный участок с кадастровым номером 02:57:050601:2704 с кодами условно разрешенного использования 4.9.13 «Автомобильные мойки» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» по адресу: РБ ГО г.Октябрьский, Московский проспект, в районе дома №17		
Изм.	К.уч.	№док.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
							8	8
Директор		Кузнецов				Схема планировочной организации земельного участка М1:2000		
Зам. директора		Рои						
Вед.инж.		Шибеева		11.2023г.				
						МКУ «УКС» ГО г.Октябрьский		