



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 02:57:020411:26,
расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. о. город
Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, д.42

ПР-0257-2023-0067

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 02:57:020411:26, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, д. 42.

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	
7	Письмо АО «ОЭС»	

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 02:57:020411:26, площадью 804 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

					<i>ПР-0257-2023-0067</i>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Условно разрешенный вид использования с кодом 4.4 «магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:57:020411:26, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. о. город Октябрьский, г. Октябрьский, ул. Космонавтов, д. 42	Лит.	Лист	Листов
Разработал		Галлямутдинов А. А.					2	6
Н. контроль		Юсоев Е. А.				ООО «Проектно-Кадастровая служба»		
ГИП		Галлямутдинов А. А.						

МАШИНО-МЕСТ наименьшее расстояние следует принимать до перекрестков улиц местного значения – не менее 20. Так как проектным обоснованием предусмотрено размещение 8 машино-мест, а также на основании таблицы 17 Методических рекомендации по разработке и реализации мероприятий по организации дорожного движения. Формирование единого парковочного пространства в городах Российской Федерации (согласовано Минтранс РФ 1 августа 2018 г.) (где определено расстояние от границ перекрестков до парковочных мест 15 метров), расстояние от перекрестка ул.Дружбы и ул.Восточная до парковочных мест составляет более 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 14 м до существующего жилого дома на смежном земельном участке с кадастровым номером 02:57:020411:27 и более 25 м до существующего жилого дома на смежном земельном участке с кадастровым номером 02:57:020411:25. 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.

Парковочные места размещены в границах земельного участка с кадастровым номером 02:57:020411:26, на расстоянии 2 метра от существующей ЛЭП (6кВ) высокого напряжения, расположенной в границах улично-дорожной сети ул. Восточная. Согласно постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», в охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении параметров, предусмотренных п.10 Постановления Правительства №160 от 24.02.2009 и с учетом согласования с сетевой организацией.

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

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

концентрации с учетом фоновгоо загрязнения 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).

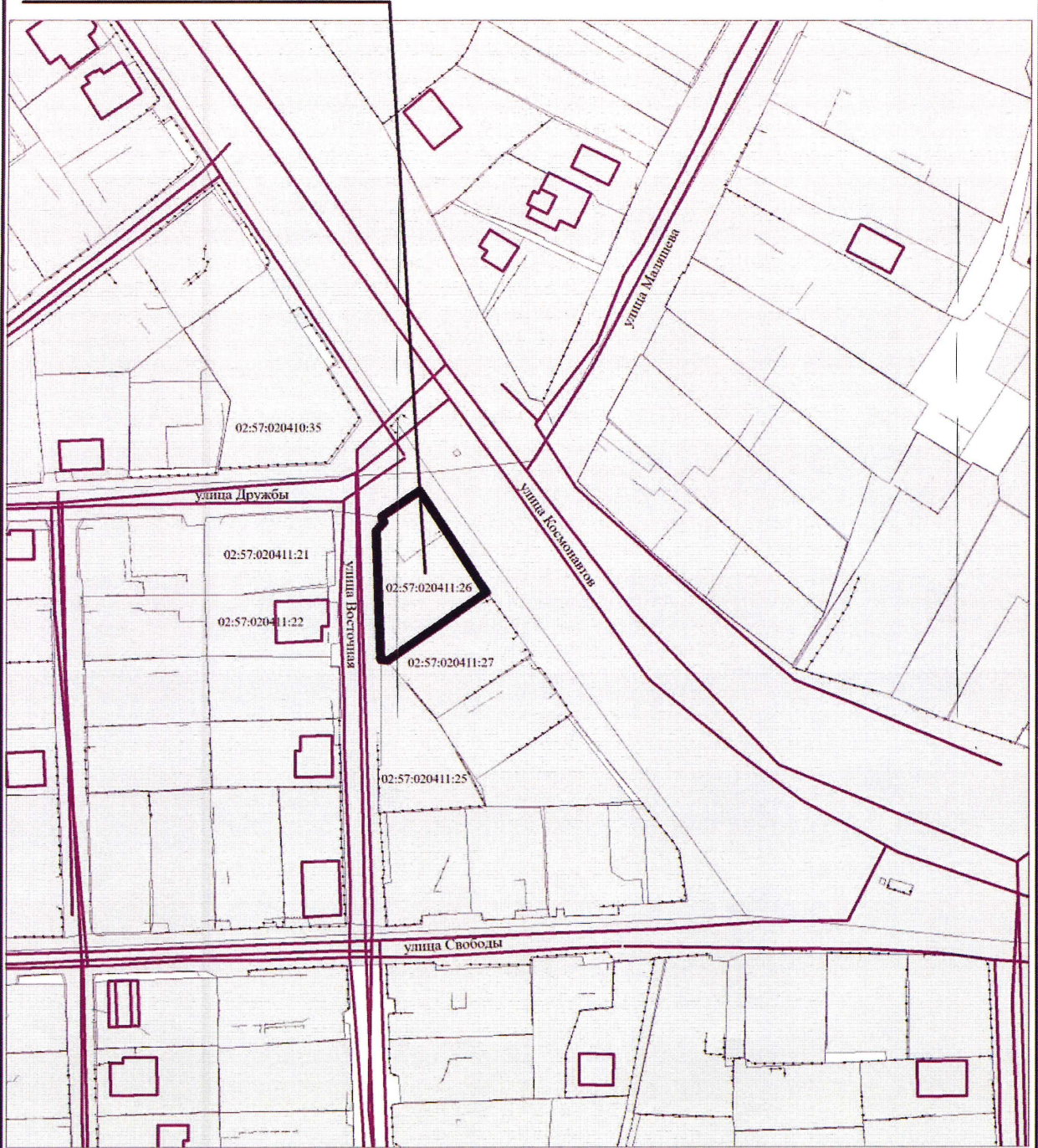
Согласно п.8.3.3.2. МНГП, противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I-IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности 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 – в данном случае возможно сокращение, с условием соблюдения вышеуказанных параметров, до 4,8 метра вместо 6 метров.

На основании вышеизложенного определена зона возможного размещения магазина (зона застройки – «пятно застройки» – 267 кв.м.), с учетом охранной зоны ЛЭП (в 10 метров) и противопожарного разрыва до жилого дома на смежном земельном участке. 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 расчетной площади специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.)).

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

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Рассматриваемая территория



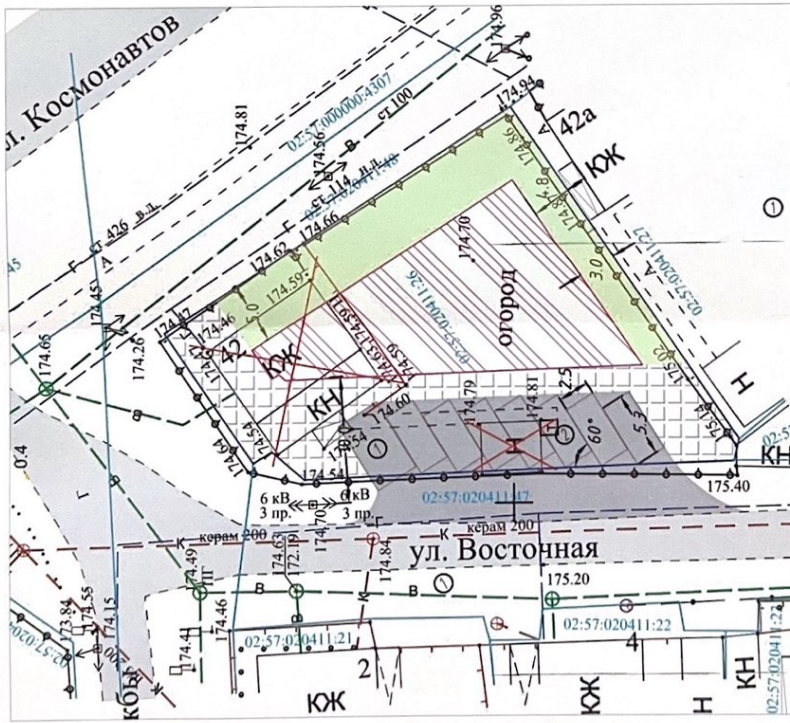
ПР-0257-2023-0067									
Республика Башкортостан, г.а. 2.Октябрьский, 2.Октябрьский ул. Космонавтов, 42									
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Условно разрешенный вид использования с кодом 4.4 «магазины» земельного участка с кадастровым номером 02:57:020411:26	Стандия	Лист	Листов
Разработал		Галлямулдинов А.А.			12.23				
Н.контр-ль		Юсоев Е.А.			12.23	Ситуационный план М 1:1500	ООО "Проектно-кадастровая служба"		
ГИП		Галлямулдинов А.А.			12.23				

Схема планировочной организации земельного участка

Условные обозначения:

- границы земельных участков;
- границы рассматриваемого участка;
- демонтаж, снос объекта;
- твердое покрытие;
- кадастровый номер земельного участка;
- парковочное место для МГН;
- зона возможного размещения ОКС;
- озеленение;
- парковочное место для электромобиля;

Заказчик



1. Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с Правилами землепользования и застройки, Местными нормативами градостроительного проектирования, размещение парковочных мест возможно с согласованием АО "ОЭС".

2. Согласно приложению №12 Местных нормативов градостроительного проектирования, количество парковочных мест для специализированных магазинов по продаже эпизодического спроса непродовольственной группы определяется как 1 машино-место на 70 кв.м. общей площади магазина.

3. 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 2021N П/0316, МНП.

Изм		Лист		№ документа		Подпись		Дата	
				Разработчик: ООО "СЭП-А"		[Подпись]		12.23	
Условно разрешенный вид использования с кодами 4.5 "насадины" земельного участка с кадастровым номером 02:57:020411:26									
Специальность		Масса		Листов		Масштаб			
Республика Башкортостан, г. о. город Октябрьский, 2-Октябрьский, ул. Космонавтов, д.42		1500		6		6			
Схема планировочной организации									
000 "Проектно-кадастровая служба"									
Н.Контроль		В.Сев Е.А.		[Подпись]		[Подпись]		12.23	
Г.И.П.		Голландия/СЭП-А		[Подпись]		[Подпись]		12.23	

ПР-0257-2023-0067