

Отдел ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ»
по городу Новороссийску

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка для строительства
объекта дорожного сервиса (магазина сопутствующей торговли)

на земельном участке по адресу:

Краснодарский край г. Новороссийск,
в районе ул. Осовиахима, с/т «Энергетик», участок 19

Заказчик: Реутов Д.А.



г. Новороссийск
2023 г.

Отдел ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ»
по городу Новороссийску

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на условно разрешенный вид
использования земельного участка для строительства объекта
дорожного сервиса (магазина сопутствующей торговли) на земельном
участке по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск,
в районе ул. Осовиахима, с/т «Энергетик», участок 19.

Градостроительное обоснование
составлено «30» октября 2023 г.
Отделом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация
-Краевое БТИ» по г. Новороссийску.

Начальник отдела ГБУ КК
«Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ»
по городу Новороссийску



Ю.В.Демерза

Специалист-эксперт
отдела ГБУ КК
«Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ»
по городу Новороссийску

И.Н.Кубышева

г. Новороссийск
2023 г.

Содержание

Лист	Наименование	Примечание
3	Содержание	
4	Пояснительная записка	
6	Техническое заключение	
13	Выводы	
14	Схема планировочной организации участка М 1:500	
15	Фотофиксация современного состояния земельного участка	

При подготовке технического заключения была использована следующая нормативная литература:

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ, принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023);
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр.);
- Свод правил СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения», Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с изменениями N 1-4);
- Свод правил СП 113.1330.2016 «Стоянки автомобильные»;
- Свод правил СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 (утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 ноября 2016 г. N 798/пр и введен в действие с 15 мая 2017 г.);
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

•Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 г. № 78 (с изменениями на 31.08.2023 г.);

•Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края, утвержденные Решением городской Думы от 22.11.2016 г. № 119.

•Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденные Решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 23 декабря 2014 года № 439 (с изменениями и дополнениями).

Пояснительная записка

Земельный участок с кадастровым номером 23:47:0303060:286 расположен по адресу: Краснодарский край г. Новороссийск, в районе ул. Осовиахима, с/т «Энергетик», участок 19.

Земельный участок имеет площадь – 712 кв.м. и вид разрешенного использования – «для ведения садоводства» и принадлежит на праве собственности Реутову Д.А.

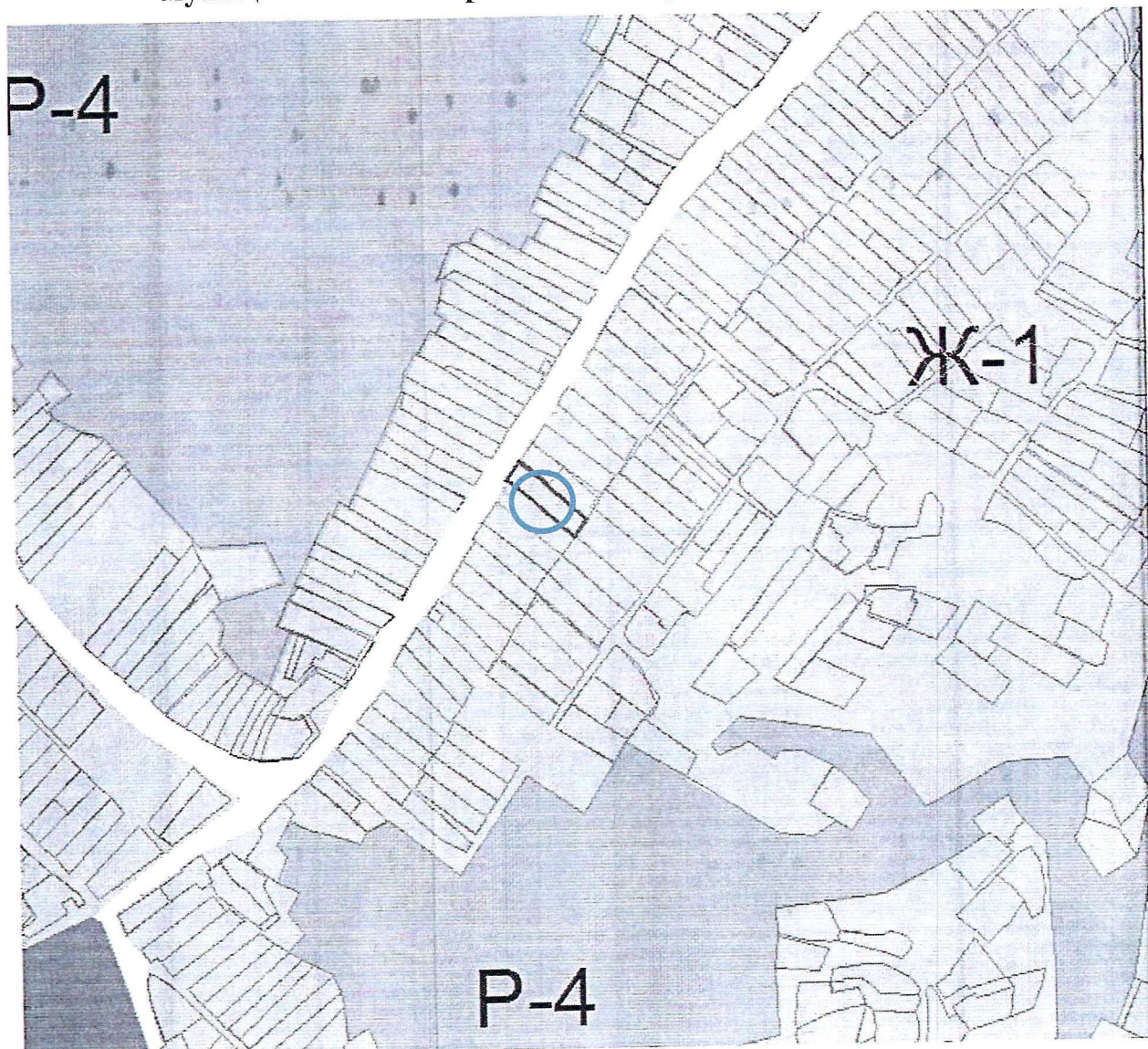
В границах указанного земельного участка расположен объект капитального строительства – жилое строение с кадастровым номером 23:47:0303060:1285, общей площадью 60,6 кв.м., принадлежащий на праве собственности Реутову Д.А.

Также, в границах указанного земельного участка расположен объект капитального строительства – нежилое строение с кадастровым номером 23:47:0303060:1774, общей площадью 137,9 кв.м., принадлежащий на праве собственности Реутову Д.А. Вид разрешенного использования – объект вспомогательного использования (хоз.блок).

В целях осуществления предпринимательской деятельности, заказчиком запланировано изменение вида разрешенного использования земельного участка на вид «Объекты дорожного сервиса» (код вида 4.9.1) в соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" с последующим получением разрешения на строительство объекта дорожного сервиса – магазина сопутствующей торговли.

Существующий объект, расположенный в границах участка – жилое строение, планируется демонтировать.

Фрагмент схемы градостроительного зонирования ПЗиЗ
муниципального образования город Новороссийск



- место размещения рассматриваемого земельного участка

Согласно Правилам Землепользования и Застройки территории муниципального образования город Новороссийск, утвержденных Решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 23 декабря 2014 г. №439 (в редакции Решения городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 18.07.2023 № 412), земельный участок расположен в территориальной зоне **Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками»**.

Выбранный вид разрешенного использования земельного участка - «объекты дорожного сервиса» (код вида 4.9.1) в соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N ПП/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" относится к **условно разрешенным**

видам использования земельных участков, установленным в данной зоне, в связи с чем, на основании положений ст. 39 Градостроительного кодекса РФ, в администрацию муниципального образования г. Новороссийск подано заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка для строительства объекта дорожного сервиса – магазина сопутствующей торговли.

Техническое заключение.

Для условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне **Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками»** объекты **дорожного сервиса (код 4.9.1)**, градостроительными регламентами установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1)-минимальная/максимальная площадь земельных участков – **300/50000** кв.м;
- 2)-максимальное количество этажей зданий – **3 этажа**;
- 3)-максимальная высота этажа – **не подлежит** ограничению;
- 4)-максимальная высота здания – **21 м**;
- 5)-минимальный отступ от границ участка – **3 м**;
- 6)-максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%**;
- 7)-минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **8 м**;
- 8) -минимальная площадь озеленения территории в границах земельного участка, принадлежащего застройщику-**30%**.

Размеры земельных участков для объектов торгового назначения определяются из расчета:

- до 250 кв.м. торговой площади – 800 кв.м. на 100 кв.м. торговой площади;

- от 250 до 650 кв.м. торговой площади – 600 кв.м. на 100 кв.м. торговой площади.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать с учетом следующих условий:

-не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;

-не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости;

- обустройство входа и временной стоянки легковых автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;

- оборудования площадок для остановки автомобилей;
- соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;
- запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.).

При размещении отдельно стоящего объекта общественного назначения допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки.

Размещать общественные здания необходимо с учетом плана желтых линий (границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера), ширины проездов для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещение пожарных гидрантов на свободной от возможных завалов территории в соответствии со СНиП 2.01.51-90.

Объекты ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.

Размещение с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Требования пожарной безопасности устанавливаются в соответствии с СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания».

В целях ведения предпринимательской деятельности, запланировано строительство объекта капитального строительства - объекта дорожного сервиса (магазина сопутствующей торговли), расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 23:47:0303060:286, расположенного по адресу: Краснодарский край г. Новороссийск, в районе ул. Осовиахима, с/т «Энергетик», участок 19.

Технико-экономические показатели планируемого объекта капитального строительства – объекта дорожного сервиса (магазина сопутствующей торговли) составляют:

- общая площадь – **62,0** кв. м;
- площадь застройки – **70,0** кв. м;
- максимальная высота – **3,20** м;
- площадь торгового зала – **32,0** м²;
- количество этажей – **1** (в том числе подземных - **0**);
- функциональное назначение – **магазин**;
- расчет размера площади земельного участка для объектов торгового назначения до 250 кв.м. торговой площади – $800/100 \cdot 32,0 = \mathbf{256 \text{ кв.м.}}$;
- в соответствии с приложением Ж (рекомендуемое) «Нормы расчета стоянок автомобилей» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», табл. Ж.1. расчетное количество машино/мест для посетителей объекта дорожного

сервиса (магазина сопутствующей торговли) общей площадью 70,0 кв.м., составляет – **1 машино/место.**

Согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» п. 5.2.1 на индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10% мест для транспорта инвалидов.

Разметка парковки регламентируется стандартами и нормами. Их соблюдение направлено на организацию комфорта пользования для водителей и безопасности. Предопределяющим моментом в этом процессе является размер одного парковочного места. Нормы ГОСТ и СНиП диктуют следующие его характеристики:

Длина - 5 м.

Ширина - 2,5 м.

Место для инвалидов (ширина) - 3,5 м.

Учитывая требования по доступности объектов для маломобильных групп населения, принято решение об оборудовании 2 м/мест, одно из которых для парковки автомобилей инвалидов.

Объемно-планировочные решения объекта дорожного сервиса (магазина) приняты с учетом технологических норм, а также санитарно-эпидемиологических требований, предъявляемых к предприятиям торговли в соответствии с СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения».

Геометрия здания магазина и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, для обеспечения объекта комплексом необходимых помещений, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий» Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003.

Для обеспечения пожарной безопасности здания или сооружения согласно ст. 17 ФЗ № 123 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в проектной документации должны быть обоснованы противопожарные разрывы или расстояния от проектируемого здания или сооружения до ближайшего здания, сооружения.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (ред. от 15.06.2022 г.) составлена таблица, в которой отображены нормативные и фактические параметры противопожарных норм.

Требования к пожарным проездам и противопожарным разрывам.

Требования по нормам	Фактическое пользование	Примечание
СП 4.13130.2013	Высота здания 3,20 м.	
п.8.17 Планировочное решение малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд	Проезд пожарных автомобилей предусмотрен к зданию со стороны проезда	Соответствует требованиям

пожарной техники к зданиям и сооружениям на расстояние не более 50 метров.		
СП 4.13130.2013 таблица 1 Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями I, II и III степеней огнестойкости, должны быть не менее 6 м.	Отсутствуют жилые и общественные здания в радиусе более 6 м от объекта защиты	Соответствует требованиям
СП 4.13130.2013 п. 8.6. Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее: - 3,5 метров – при высоте зданий или строения до 13 м	Высота здания – 3,20 м. Ширина проезжей части проезда составляет 6 м	Соответствует требованиям

В соответствии с Постановлением правительства РФ от 28 мая 2021 г. № 815 « 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» от 30.12.2009 № 384-ФЗ произведен анализ соблюдения требований при строительстве магазина сопутствующей торговли на земельном участке 23:47:0306060:286 по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, в районе ул. Осовиахима, с/т «Энергетик», участок 19.

Земельный участок расположен в Центральном внутригородском районе муниципального образования город Новороссийск, по адресу: в районе ул. Осовиахима, с/т «Энергетик», участок 19, на территории со сложным рельефом.

Ширина земельного участка вдоль фронта улицы – 13,41 м.

Согласно схеме градостроительного зонирования №1272 от 26.09.2023 г., земельный участок с кадастровым номером 23:47:0303060:286, в границы территорий, подверженных возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, не входит.

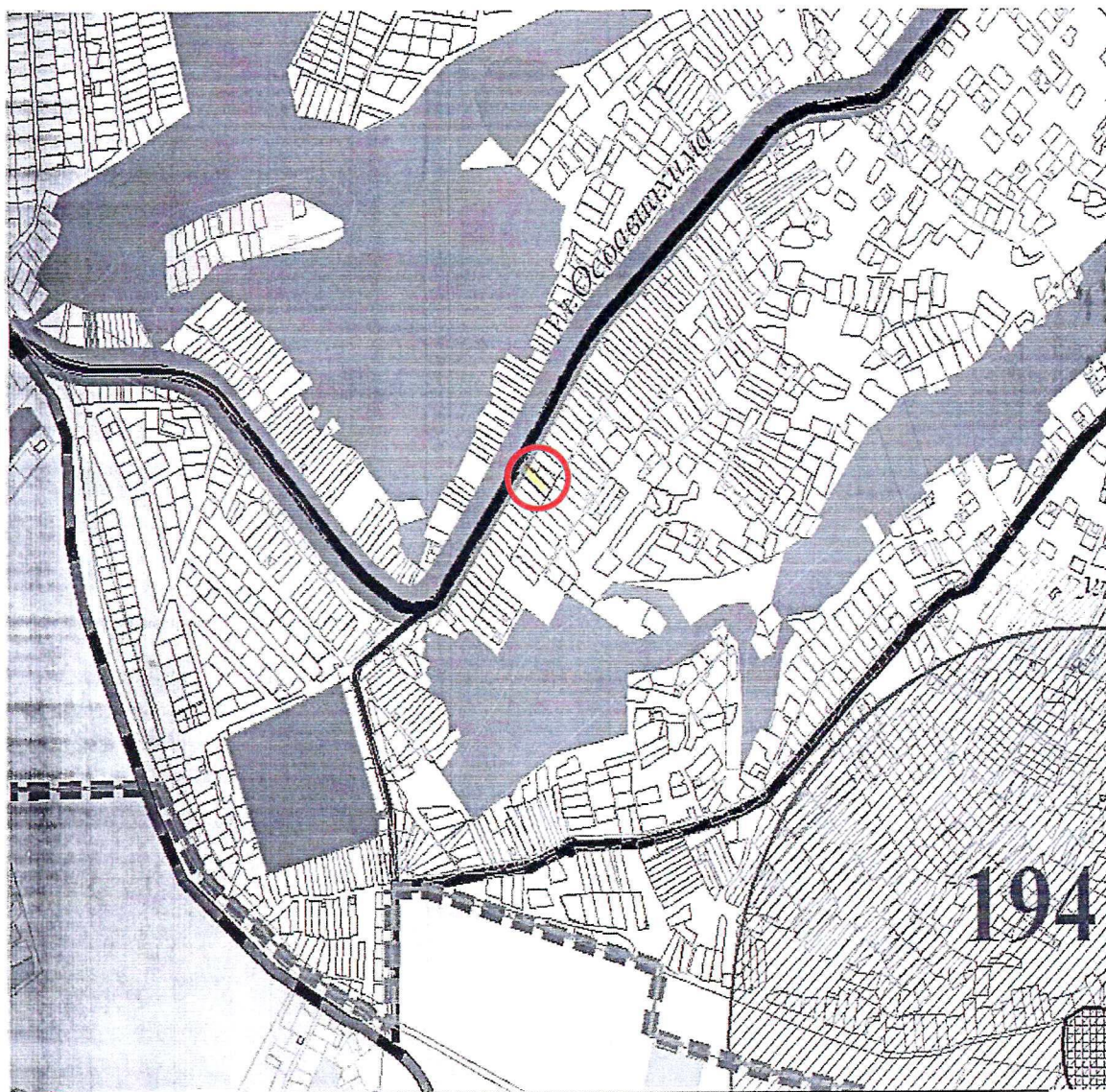
Памятники археологии, архитектуры и т.д. на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0303060:286, согласно схеме градостроительного зонирования №1272 от 26.09.2023 г. отсутствуют.


Ситуационная схема расположения земельного участка в структуре города.



 - Расположение земельного участка 23:47:0303060:286.

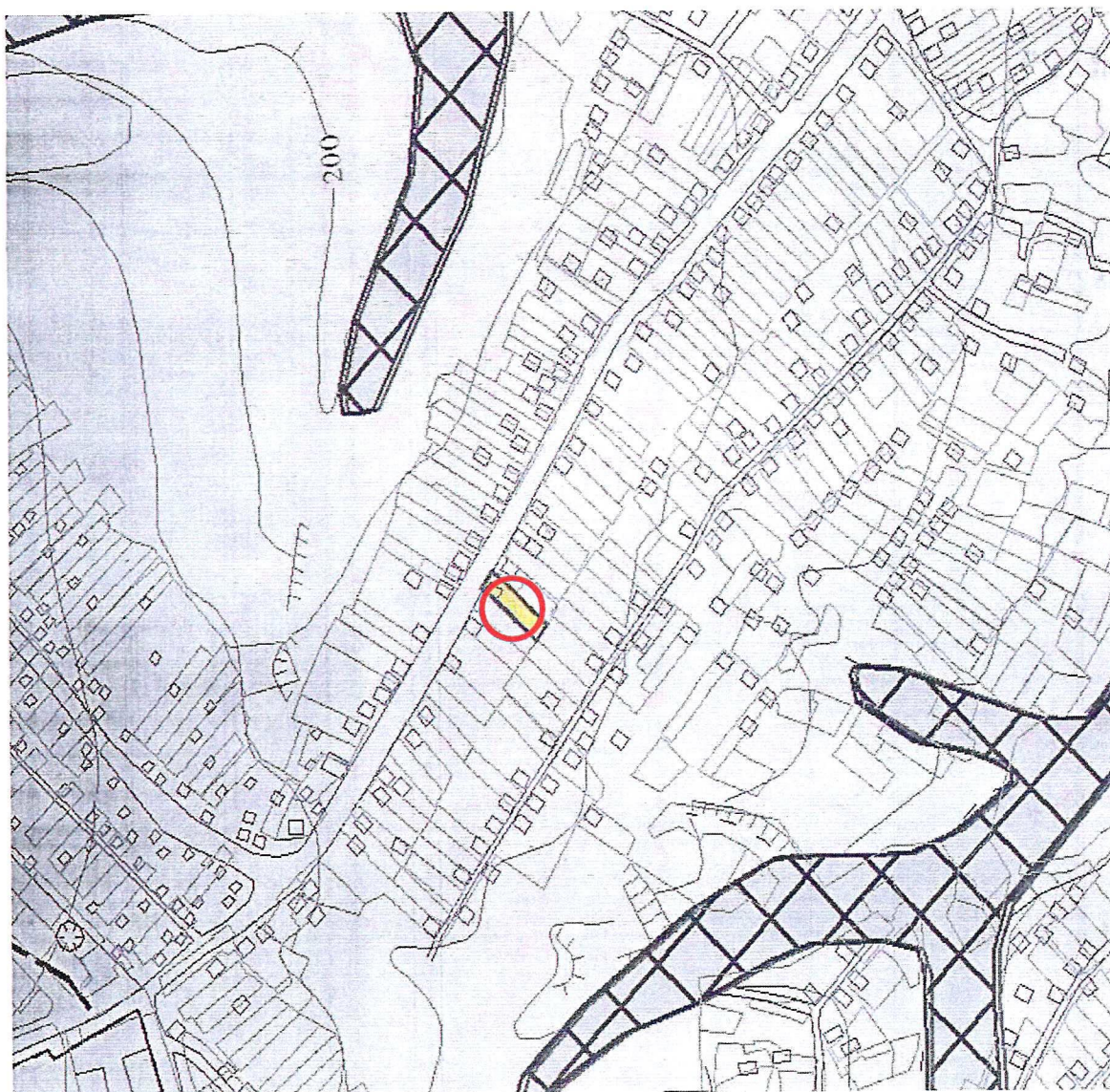
Карта объектов историко-культурного наследия.



 - Расположение земельного участка 23:47:0303060:286.

Сведениями о нахождении памятников археологии, архитектуры и т.д. на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0303060:286 отдел ИОГД УАиГ не располагает.

Схема границ территорий, подверженных возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.



○ - Расположение земельного участка 23:47:0303060:286.

Сведения о вхождении земельного участка с кадастровым номером 23:47:0303060:286, в границы территорий, подверженных возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, отсутствуют.

Выводы.

На земельном участке с кадастровым номером 23:47:03030602:286 по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, в районе ул. Осовиахима, с/т «Энергетик», участок 19, при строительстве объекта капитального строительства - объекта дорожного сервиса (магазина сопутствующей торговли), не нарушаются права владельцев соседних участков, не нарушаются строительные и санитарные нормы, требования технических регламентов соблюдены.

Расчет нормируемого количества машинно-мест для посетителей.

В соответствии с приложением Ж «Нормы расчета стоянок автомобилей» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», табл. Ж.1. расчетное количество машино/мест для посетителей объекта дорожного сервиса (магазина сопутствующей торговли) общей площадью 62,0 кв.м., составляет – 1 машино/место.

Согласно СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» п. 5.2.1 на индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10% мест для транспорта инвалидов.

Учитывая требования по доступности объектов для маломобильных групп населения, принято решение об оборудовании 2 м/мест, одно из которых для парковки автомобилей инвалидов.

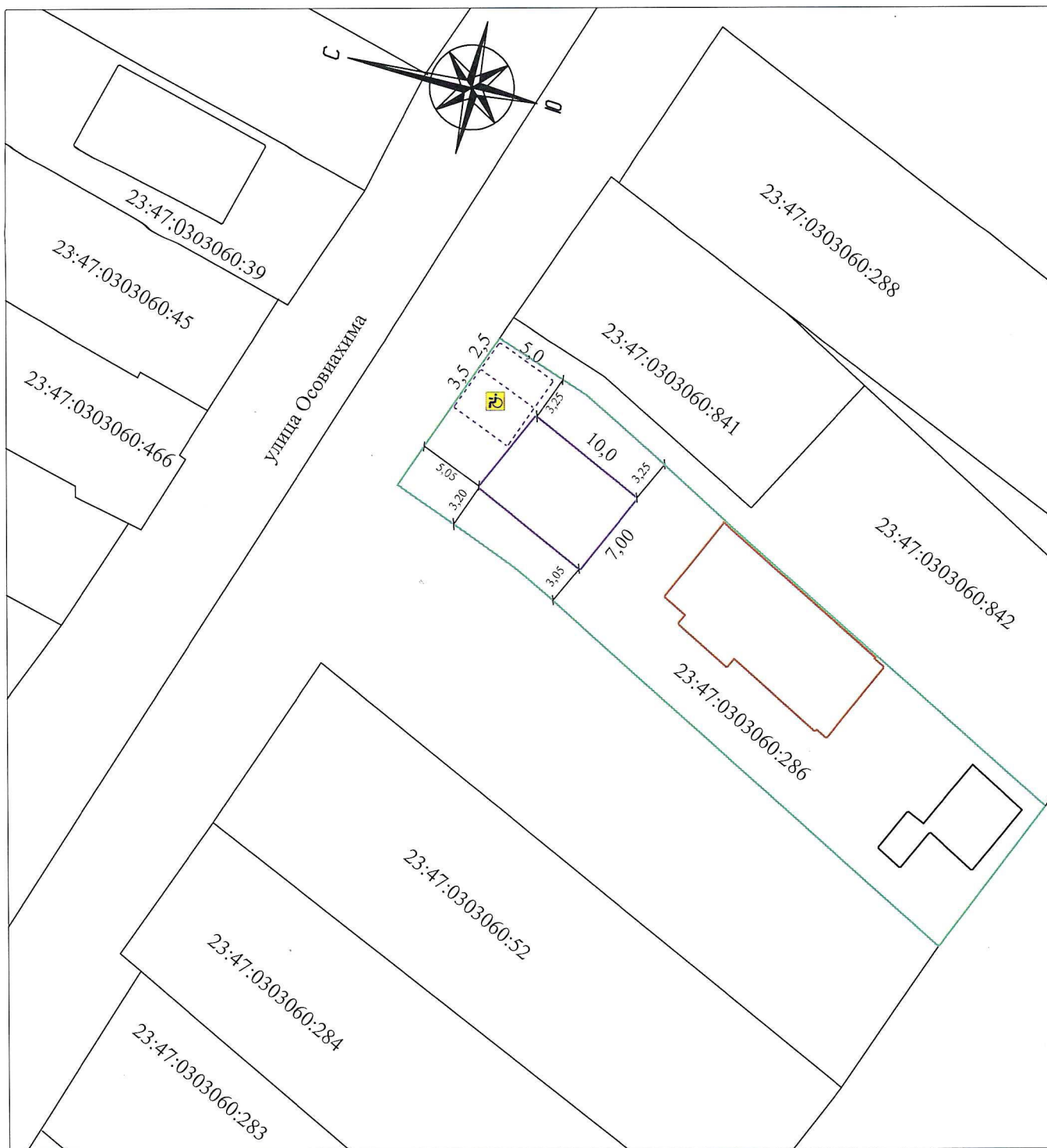
Вывод: учитывая приведенные нормативы, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:47:0303060:286 по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, в районе ул. Осовиахима, с/т «Энергетик», участок 19, следует предусмотреть парковку вместимостью 2 машинно-места, из них 1 машинно-место для автомобилей инвалидов.

*Специалист-эксперт
отдела ГБУ КК
«Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ»
по городу Новороссийску*






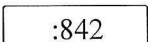


И.Н. Кубышева

Схема планировочной организации земельного участка



Условные обозначения:

-  - границы земельного участка (по документам);
-  - границы зоны, испрашиваемой для размещения объекта дорожного сервиса;
-  - границы зоны для размещения стоянки автомобилей;
-  - контур существующего объекта капитального строительства с кадастровым номером 23:47:0303060:1774 (хоз.блок);
-  - контур существующего объекта капитального строительства с кадастровым номером 23:47:0303060:1285, подлежащего сносу;
-  - номера земельных участков на публичной кадастровой карте;

Фотофиксация современного состояния земельного участка.



Фото 1. Вид существующего объекта капитального строительства (жилого строения).



Фото 2. Вид земельного участка для строительства.

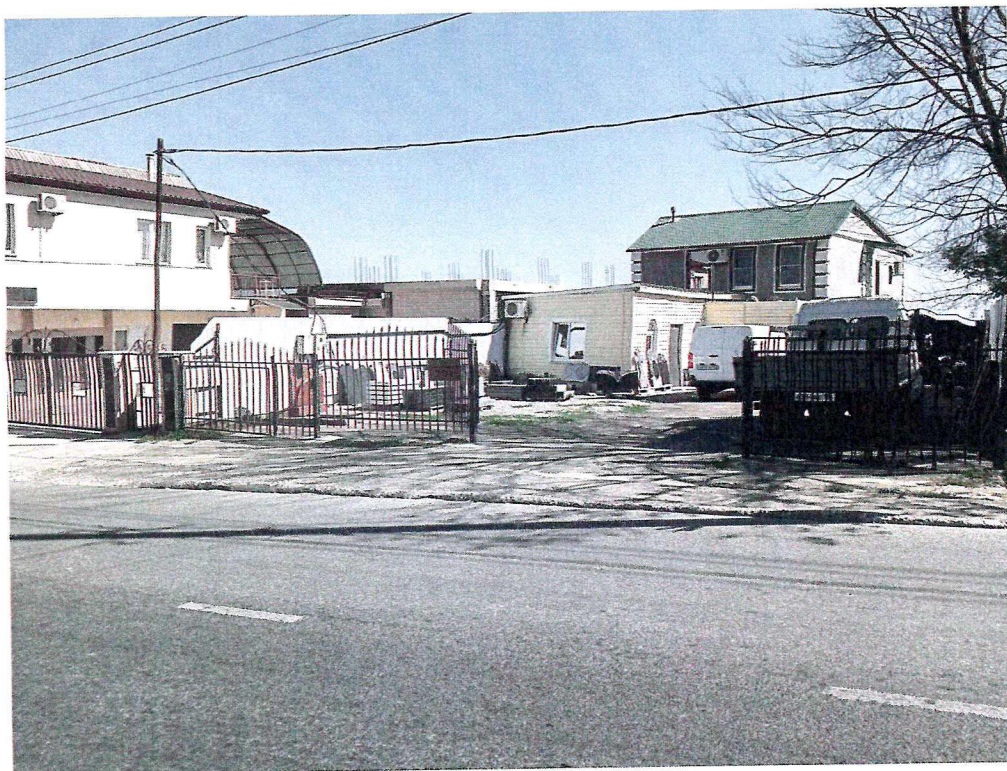


Фото 3. Вид земельного участка для строительства.



Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,
осуществляющих подготовку проектной документации
Саморегулируемая организация Ассоциация
«Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»
344010, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 145, офис 302,
<http://designers-sroufo.ru/>, sro_ufo_pr@yandex.ru
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО – П – 033 – 30092009 от 30.09.2009 г.

г. Ростов-на-Дону

«23» июня 2016 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 0369.07-2010-2308058712-П-033

Выдано члену саморегулируемой организации:

Государственному унитарному предприятию
Краснодарского края
"Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ"

ИНН 2308058712, ОГРН 1022301210249
350049, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гагарина, д. 135/1

Основание выдачи Свидетельства: решение Правления СРО АС
«ЮгСевКавПроект» от 23 июня 2016 г., протокол № 17/16

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в
приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на
безопасность объектов капитального строительства.

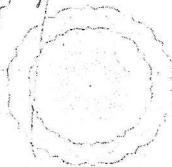
Начало действия с «23» июня 2016 г.

Свидетельство без приложения недействительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного
0369.06-2010-2308058712-П-033 от 02.06.2015 г., протокол №13/15.

Генеральный директор



Г. Г. Сеферов

0369 308752

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ
НЕГОСУДАРСТВЕННЫХ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

Зарегистрирована в Едином реестре зарегистрированных систем добровольной сертификации
№ РОСС RU.32361.04БНЭ0 от 28 января 2021 года

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ
СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА

№ 1393

Дата внесения в Реестр: 24 июля 2023 г.

Дата окончания: 24 июля 2025 г.

Настоящий сертификат удостоверяет, что

Кубышева Ирина Николаевна

Фамилия, Имя, Отчество

Соответствует требованиям стандарта СТО-СРО-СЭ-2020

16.1. Технические и сметно-расчетные исследования строительных объектов и территории,
функционально связанной с ними

16.2. Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними,
с целью определения их рыночной и иной стоимости

Основание:

№56 от 24.07.2023 г.

Решение совета системы

Руководитель органа
по сертификации



И. В. Башуеров
инициалы, фамилия

Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования Университет «Кластер»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

4821559

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0010734014

Город

Омск

Дата выдачи

24 июля 2023 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Кудышева
Ирина Николаевна**

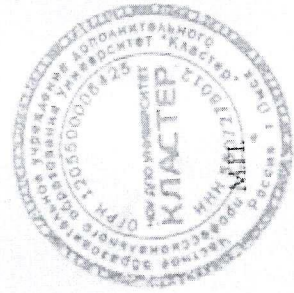
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
ФГОУ ДПО Университет «Кластер» по программе
"Судебная строительно-техническая экспертиза"
в объеме 1050 часов

Решением от

24 июля 2023 г.

дипломом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

судебной строительно-технической экспертизы



Председатель комиссии

Юрочкин А. Е.

Руководитель

Авдеев Ю. Б.

Секретарь

Соболькина Н. Ю.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Кубышева
Ирина Николаевна**

Частное образовательное учреждение дополнительного
профессионального образования Университет
«Кластер»

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Частное образовательное учреждение Дополнительного
профессионального образования Университет
«Кластер»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

по дополнительной профессиональной программе

4662736

повышения квалификации

Документ о квалификации

"Судебная строительно-техническая и стоимостная
экспертиза объектов недвижимости"

Регистрационный номер

0020160013

Города

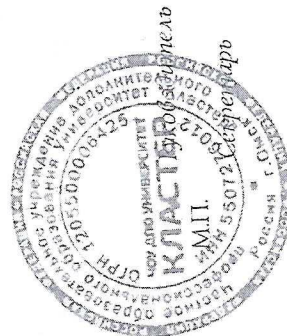
Омск

Дата выдачи

27 декабря 2021 г.

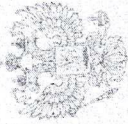
в объёме

40 часов



Лауров Ю. Б.

Соколовская Ю. Г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 г. Белгород, федеральное государственное
 бюджетное образовательное учреждение
 высшего профессионального образования
 "Белгородский государственный
 технологический университет им. В.Г. Шухова"

ДИПЛОМ

КА № 58098

Решение
 Государственной аттестационной комиссии

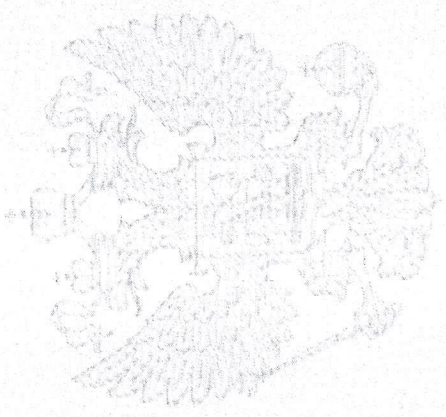
от 25 декабря 2013 года
 Кубышевой
 Ирине Николаевне

ПРИСУЖДЕНА
 КВАЛИФИКАЦИЯ

ИНЖЕНЕР
 по специальности
 "Городское строительство и хозяйство"



[Signature]
 Ректор



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
 ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
 О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

30 декабря 2013

401/1281

Регистрационный номер