



Ленина ул., д. 85, г. Белореченск,
Краснодарский край, 352630
тел./факс: (86155) 2-66-32
ИНН 2308248329, ОГРН 1172375070735
e-mail: belorechensk@kubbti.ru

Заказчик: Мартиросян Б.К.

Заключение

О возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов, СНИПов, с учетом наличия зон с особыми условиями использования территории, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

№39/24-1232

г.Белореченск
2024г.



Ленина ул., д. 85, г. Белореченск,
Краснодарский край, 352630
тел./факс: (86155) 2-66-32
ИНН 2308248329, ОГРН 1172375070735
e-mail: belorechensk@kubbti.ru

Заключение

О возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов, СНИПов, с учетом наличия зон с особыми условиями использования территории, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

Начальник отдела
ГБУ КК «Крайтехинвентаризация—
Краевое БТИ» по Белореченскому району



А.Л. Джанаев

г.Белореченск
2024г.

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Настоящее обоснование составлено специалистом экспертом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» отдел по Белореченскому району для обоснования предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 1406,0 кв.м, кадастровый номер 23:39:0104002:508, расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Рязанское сельское поселение, станция Рязанская, ул.Первомайская, земельный участок 187.

Место производства технического заключения:

Краснодарский край, г. Белореченск, ул. Ленина, 85 - ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» отдел по Белореченскому району — обработка результатов обследования и составление заключения.

Допуск к проведению работ:

Выписка из реестра членов СРО АС «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов» СРО-П-033-30092009 от 15.03.2010г.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0369.07-2010-2308058712-П-033 от 23.06.2016г. Допуск к работам по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений.

Специалист:

Ткачева Елена Николаевна: должность специалист, эксперт ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» отдел по Белореченскому району.

Образование:

Квалификация- бакалавр, по специальности «Строительство», диплом № 106105 0376710 от 29.12.2016г.

Квалификация – магистр, по специальности «Землеустройство и кадастры», диплом № 106404 0040026 от 25.07.2019г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общие данные

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 1406,0 кв.м, кадастровый номер 23:39:0104002:508, расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Рязанское сельское поселение, станица Рязанская, ул.Первомайская, земельный участок 187, разработано на основании:

- заявление заказчика Мартиросян Б.К., №39/24-1232;
- топографической съемки от 22.05.2024г, выполненной МУП «Архитектура и градостроительство муниципального образования Белореченский район»;
- схемы планировочной организации земельного участка, выполненной ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» отдел по Белореченскому району.

Градостроительный кодекс Российской Федерации N 190-ФЗ

Статья 39 ГрК РФ. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (далее - электронный документ, подписанный электронной подписью).

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 настоящего Кодекса, с учетом положений настоящей статьи.

3. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

7. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

10. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое

или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

11.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 настоящего Кодекса, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 настоящего Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

2. Характеристика земельного участка

Объект: Земельный участок с кадастровым номером: 23:39:0104002:508

Адрес земельного участка: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Рязанское сельское поселение, станица Рязанская, ул.Первомайская, земельный участок 187

Категория земель: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства

Площадь: 1406 кв. м

Форма собственности: Частная собственность

Правообладатель: Мартиросян Борик Каренович, собственность 23:39:0104002:508-23/242/2024-1 от 07.06.2024г.

Анализ действующей документации территориального планирования поселения показал, что ЗУ с КН:23:39:0104002:508, согласно правил землепользования и застройки территории Рязанского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края в редакции от 07.08.2023 №508, расположен в зоне *«Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы»*.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 Б выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Анализ действующей документации градостроительного зонирования поселения показал, что ЗУ с КН:23:39:0104002:508 в соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Рязанского сельского поселения расположен в границах населенного пункта.

На земельный участок распространяются Правила застройки и землепользования Рязанского сельского поселения.

Вид разрешенного использования - *2.1 Для индивидуального жилищного строительства*

Условно разрешенный вид и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства — *4.9.1.3 Автомобильные мойки*.

Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой

расположен земельный участок:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков –50/2000 кв.м.
- минимальные отступы от границ участка - 1 м, допускается размещение объектов по красной линии;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
- максимальное количество этажей – 2 этажа;
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 10 м;

Минимальный процент озеленения - 30% от площади земельного участка.

Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) преимущественно на территории своих земельных участков.

Автостоянки для парковки автомобилей посетителей.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков –принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка.

Размеры земельных участков автостоянок на одно место должны быть:

- для легковых автомобилей - 15 кв. м;
- для автобусов - 40 кв. м;
- для велосипедов - 0,9 кв. м.

На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры, объектов общественно-деловой застройки на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях - не далее 100 м, следует выделять до 10 процентов мест (но не менее одного места) для специального автотранспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м.

Остальные предельные параметры застройки (отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки, отступ от красной линии максимальное количество этажей) принимать в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка. Для линейных объектов регламенты не устанавливаются. Автостоянки для парковки автомобилей посетителей следует предусматривать в границах отведенного земельного участка в количестве, установленном местными нормативами градостроительного проектирования. В исключительных случаях допускается размещать автостоянки для парковки автомобилей за пределами границ участка при получении согласования соответствующих органов и организаций.

Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к

строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.

Примечание:

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 метров и менее)
- для общественных зданий 1 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м;
- 2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от жилых и общественных зданий - 3 м;
- 4) проездов, от жилых и общественных зданий - 3 м;
- 5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;
- в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 18 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и

хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц, с учетом сложившейся линии застройки.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники в размере 15 x 15 метров.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках, расстояние не менее 4 м.

При строительстве, реконструкции многоквартирных жилых домов учитывать их обеспеченность объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами. Указанная информация должна отражаться в градостроительном плане земельного участка в разделе «5. Информация об ограничениях использования земельного участка».

При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров. Допускается размещение парковочных мест на прилегающей территории городских улиц, ширина которых от границы земельного участка, подлежащего застройке, и до края проезжей части не менее 10 м.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены

мероприятия по недопущению возможных негативных последствий. Изменение рельефа земельного участка допускается по согласованию с органами местного самоуправления, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

При благоустройстве дворовой территории, выполненной в твердом покрытии (бетон, асфальт, плитка и т.п.), следует осуществлять мероприятия по водоотведению, исключаящие подтопление смежных земельных участков.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Запрет на перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Обязанность обеспечения выполнения требования части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой к заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться в том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также Правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования, выданных уполномоченными органами муниципального образования.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006Ю ВСН-62-91*, РДС 35-201-99.

Правообладатель земельного участка, а также объекта недвижимости обязан иметь на фасадах, не застроенных земельных участков, зданий, строений и сооружений, включенных в адресный реестр адресный аншлаг на металлической основе.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 42 настоящих Правил.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в территориальной зоне с кодовым обозначением Ж-1Б и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных территорий с установленными ограничениями, устанавливаются в соответствии со статьей 28 настоящих Правил.

Требования к ограждению земельных участков:

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2,0 метров;

- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;

- по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

3. Информация об ограничениях использования земельного участка частично или полностью расположенного в границах с особыми условиями

В отношении рассматриваемого ЗУ с КН 23:39:0104002:508 согласно правил землепользования и застройки территории Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края в редакции от 07.08.2023 №508, имеются сведения об установленных границах зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ).

Таблица 1

Параметры ЗООИТ	Ограничения, установленные в соответствии с действующим законодательством
<p>Реестровый номер: ЗООИТ23:39-6.3</p> <p>Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций Зона охраны искусственных объектов</p> <p>Наименование: Границы охранной зоны воздушной линии электропередач ВЛ-10 кВ Рн-5 от ПС-35/10 кВ "Рязанская-II", с входящими ВЛ и ТП</p>	<p>В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).</p>

4.Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

На земельном участке с кадастровым номером: 23:39:0104002:508, расположен по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Рязанское сельское поселение, станица Рязанская, ул.Первомайская, земельный участок 187, предполагается строительство нежилого здания -Автомобильная мойка.

Экспликация зданий и сооружений

Таблица 2

Номер на плане	Наименование	Площадь застройки кв.м	Примечание
1	Автомобильная мойка	216.0	Проектируемое
2	Автостоянка для парковки автомобилей посетителей	75.0	

Технико-экономические показатели

Таблица 3

№ п.п.	Наименование	Ед. изи	Количество
1	Площадь земельного участка	кв.м	1406
2	Процент застройки	%	15
3	Процент озеленения	%	30

На прилегающей территории земельном участке предусмотрены объекты благоустройства:

- Автостоянка для парковки автомобилей посетителей
- Асфальтобетонное покрытие
- Озеленение

Парковка:

- Габариты машина-места следует принимать (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) - 5,3х2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками, - 6,0х3,6 м.

- Количество машино-мест согласно СП42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Приложение Ж «Нормы расчета стоянок автомобилей», для объектов коммунально-бытового обслуживания 1-2 места на 1 рабочее место (пост автомойки)- **5 машино-мест** в том числе 1 машино-место для парковки легкового транспорта находящегося в пользовании людей с ограниченными возможностями.

- В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» минимальные расстояния при степени

огнестойкости II и классе конструктивной пожарной опасности С0 между жилыми и общественными зданиями – 6м.

Земельный участок с КН:23:39:0104002:508 в соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского района расположен в границах населенного пункта.

-Участок находится на землях населенных пунктов.

Границы и размер земельного участка КН:23:39:0104002:508, определены в результате кадастровых работ в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, с учетом красных линий, границ смежных земельных участков, земельный участок зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости с уточненными координатами.

-Земельный участок имеет выход на земли общего пользования.

-Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта.

- На земельном участке возможно размещение необходимого количества парковочных мест.

-Участок имеет возможность подключения инженерного обеспечения.

-Обременения (ограничения) использования земельного участка позволяют использовать указанный земельный участок в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов» предполагаемый объект строительства (Автомобильная мойка на 2 поста) относится к V классу -санитарно-защитная зона 50м.

Так как в радиус санитарно-защитной зоны попадают земли для размещения застройка индивидуальными жилыми домами, необходимо подготовить проект «Обоснования сокращения размеров санитарно-защитной зоны»

ВЫВОДЫ

Исходя из изложенного, учитывая схему планировочной организации земельного участка на топографической съемке и обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 1406,0 кв.м, кадастровый номер 23:39:0104002:508, расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Рязанское сельское поселение, станица Рязанская, ул.Первомайская, земельный участок 187, возможно предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, так как:

- Участок находится на землях населенных пунктов;
- Земельный участок имеет выход на земли общего пользования;
- Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта;
- На смежном земельном участке возможно размещение необходимого количества парковочных мест;
- Участок имеет инженерное обеспечение;
- Обременения (ограничения) использования земельного участка позволяют использовать указанный земельный участок в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования;
- Строительство нежилого здания, возможно осуществить с соблюдением противопожарных разрывов между соседними зданиями.

Для планируемого строительства Автомобильная мойка возможно изменение вида разрешенного использования, с вида «*Для индивидуального жилищного строительства*» на условно разрешенный вид использования «*4.9.1.3 Автомобильные мойки*», после подготовки и утверждения проекта «Обоснования сокращения размеров санитарно-защитной зоны».

Специалист, эксперт
ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ»



Е.Н.Ткачева

«07» августа 2024 г.

Сведения о документах:

№ п/ п	Документ (материал)	Правовой акт, утверждающий документ (материал)		
	Наименование	Наименование	Номер	Дата
1	Правила землепользования и застройки территории Брязанского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края	Решение Совета муниципального образования Белореченский район от 23.03.2021г.№299 «О внесении изменений в приложение к решению Совета Рязанского сельского поселения Белореченского района от 27.мая 2014 года №243 «Об утверждении «Правил землепользования и застройки Рязанского сельского поселения Белореченского района»	299	23.03.2021г
2	Изменения в Правила землепользования и застройки территории Рязанского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края		508	07.08.2023г

5. ПРИЛОЖЕНИ

5.1 СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СИСТЕМЕ РЯЗАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БЕЛОРЕЧЕНСКОГО РАЙОНА



5.2 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ РАССМАТРИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ПУБЛИЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ

Земельный участок 23:39:0104002:508

Российская Федерация, Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Рязанское сельское поселение, станица Рязанская, улица Первомайская

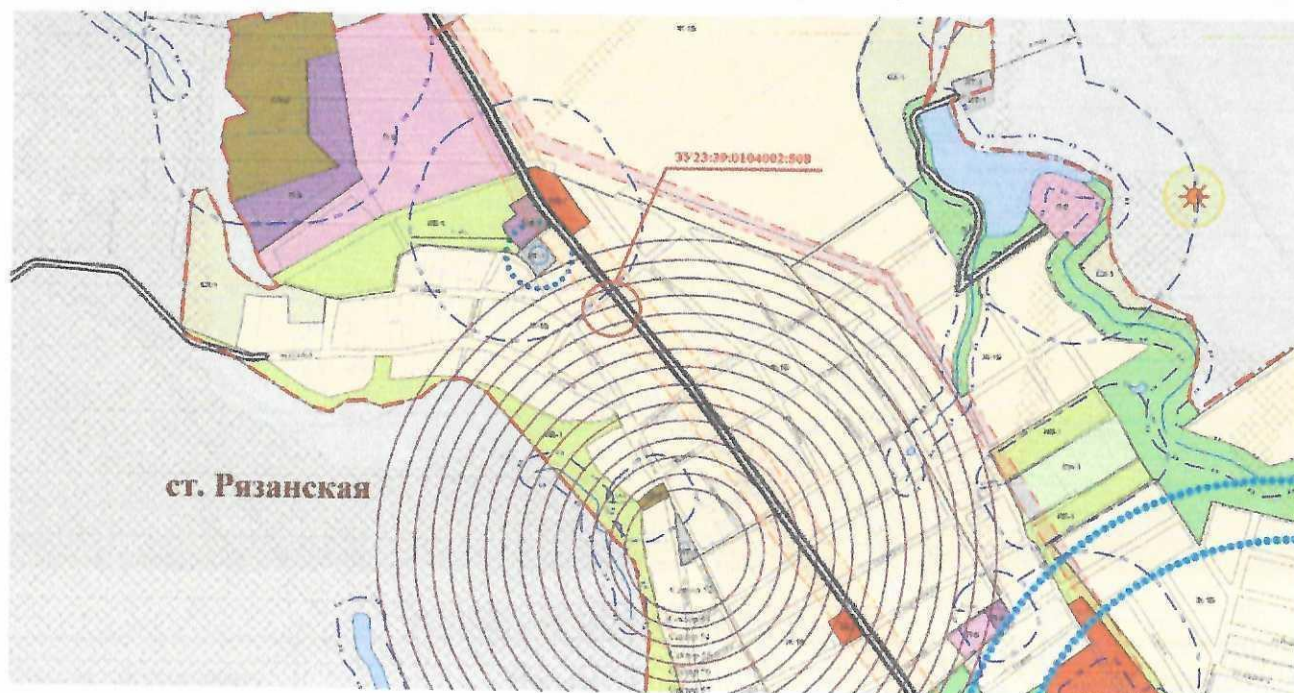
для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ — План КК —

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый № номера	23:39:0104002:508
Кадастровый № квартал	23:39:0104002
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Рязанское сельское поселение, станица Рязанская, улица Первомайская, земельный участок 187
Площадь участка	1 406 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	275 379,16 руб.
Дата определения	01.01.2022
Дата утверждения	—
Дата внесения сведений	17.06.2024
Дата применения	07.06.2024

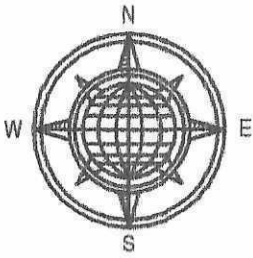


**5.3 ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
(Правил землепользования и застройки Рязанского сельского поселения
Белореченского района)**



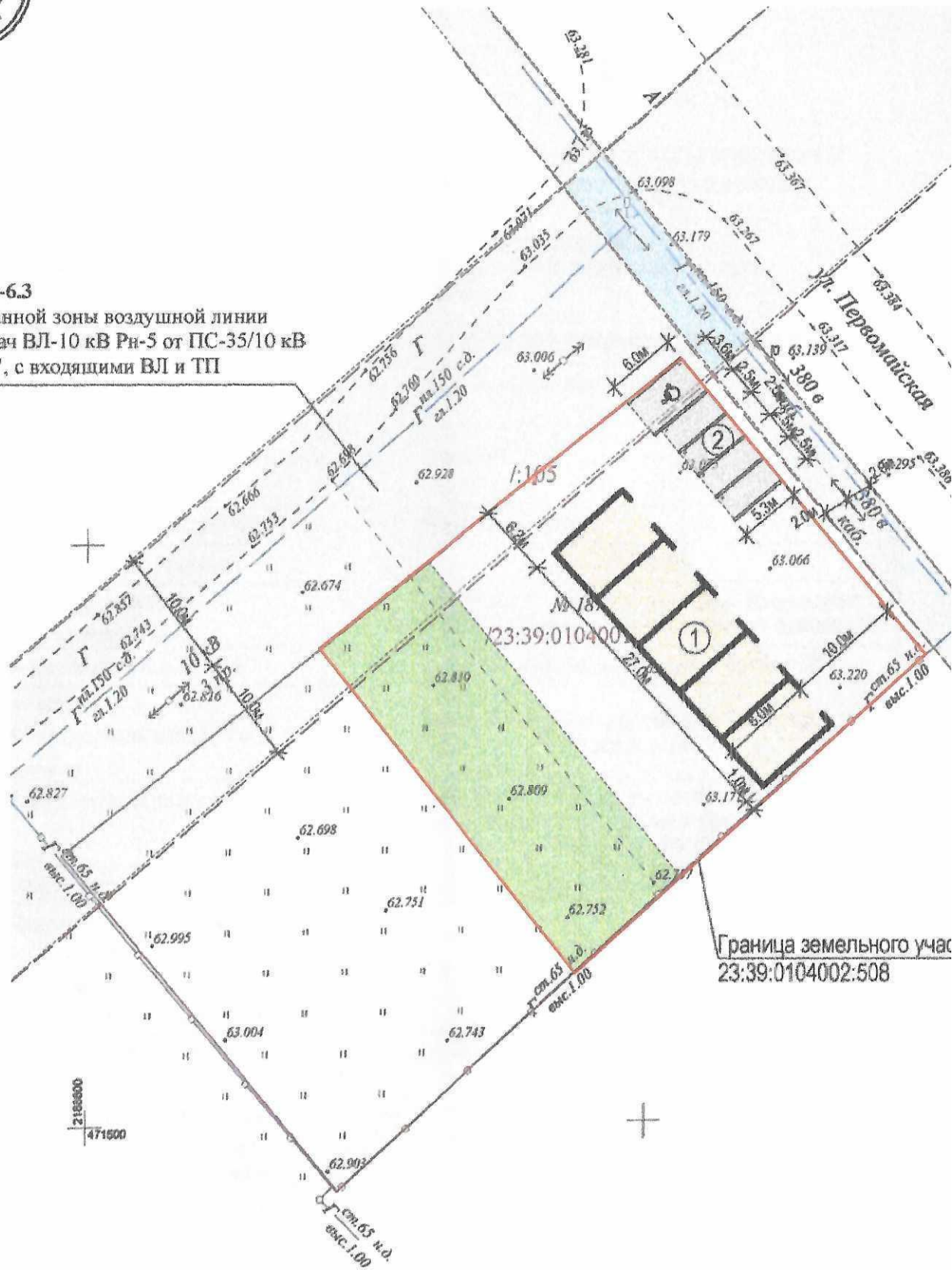
	Ж-1Б	<i>«Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.»</i>
--	------	--

Схема планировочной организации земельного участка.



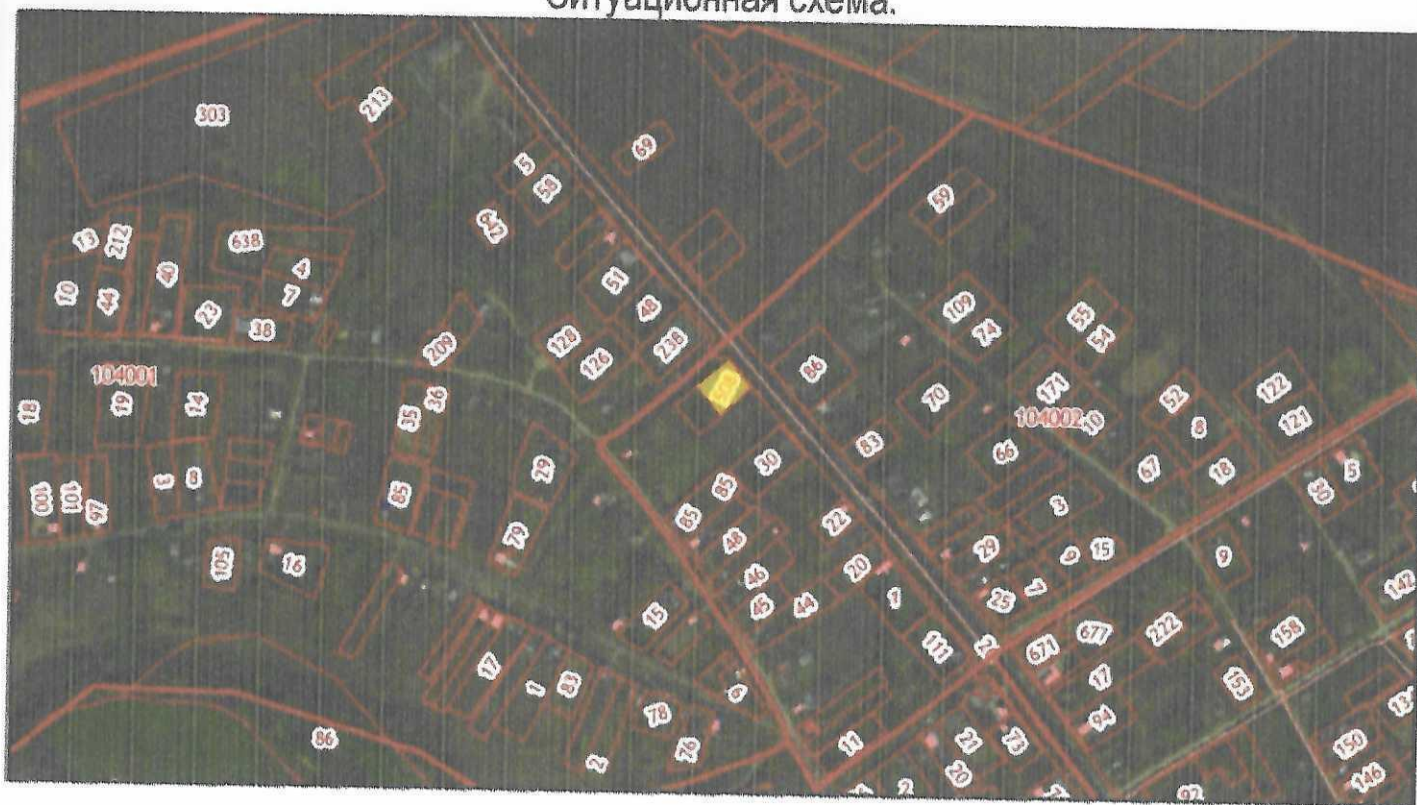
ЗООИТ23:39-6.3

Границы охранной зоны воздушной линии электропередач ВЛ-10 кВ Рн-5 от ПС-35/10 кВ "Рязанская-II", с входящими ВЛ и ТП






Граница земельного участка
23:39:010400:508

Ситуационная схема.



Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование	Примечание
	Граница земельного участка	
	Зоны с особым использованием территории	
	Озеленение земельного участка	

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Площадь застройки кв.м	Примечание
1	Автомобильная мойка	216,0	Проектируемое
2	Автостоянки для парковки автомобилей посетителей	75,0	

Технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование	Ед.изм	Количество
1	Площадь земельного участка	кв.м	1406,0
2	Процент застройки	%	15,0
3	Процент озеленения	%	30,0

2024-1232-СПЗУ

Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Рязанское сельское поселение, станица Рязанская, ул.Первомайская, земельный участок 187

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Автомобильная мойка	Стадия	Лист	Листов
								П	1
<p style="text-align: center;">Схема планировочной организации земельного участка М1:500</p>							<p style="text-align: center;">ГБУ КС "Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ" отдел по Белореченскому району</p>		

2308248329-20240806-1631

(регистрационный номер выписки)

06.08.2024

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края "Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1172375070735

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2308248329
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края "Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ГБУ КК "Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350049, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гагарина, д. 135/1
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов» (СРО-П-033-30092009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-033-002308248329-0370
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	15.03.2010
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 15.03.2010	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	22.08.2017
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович
123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 8402FE9100C0B0148D4019113D0DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский





Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,
осуществляющих подготовку проектной документации
Сам. регулируемая 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_pri@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

М. П.

Г. Г. Сеферов

ЮСКП 003752

Приложение
к Свидетельству о допуске
к определенному виду или видам
работ, которые оказывают влияние
на безопасность объектов
капитального строительства
от «23» июня 2016 г.
№ 0369.07-2010-2308058712-П-033

Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым член Саморегулируемой организации Ассоциации «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов» Государственное унитарное предприятие Краснодарского края "Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ" имеет Свидетельство

№	НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАБОТ
1	Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка
1.1	Работы по подготовке генерального плана земельного участка
1.2	Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта
1.3	Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения
2	Работы по подготовке архитектурных решений
3	Работы по подготовке конструктивных решений
4	Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий
4.1	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения
4.2	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации
4.6	Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения
11	Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения
12	Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений

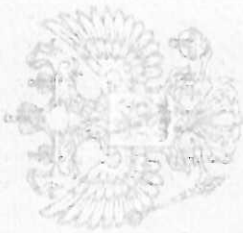
Генеральный директор



Г. Г. Сеферов

Без свидетельства о допуске недействительно

59 005722



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Донской государственный технический университет»
г. Ростов-на-Дону

ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

106105 0376710

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

1157-з

Дата выдачи

29 декабря 2016 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**ТКАЧЕВА
ЕЛЕНА НИКОЛАЕВНА**

освоила(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

08.03.01 Строительство

и успешно прошла(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация

БАКАЛАВР

Протокол № 30536 от «01» декабря 2016 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии

Сергеев В.П.

Руководитель образовательной
организации

Мехя Б.Ч.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Ткачева

Елена Николаевна

освоила(а) программу магистратуры по направлению подготовки

21.04.02 Экономика, торговля и маркетинг

и успешно прошла(а) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии

присвоена квалификация

МАГИСТР

Протокола № 06 от «17» июля 2019 г.

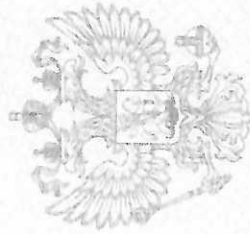
Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии

Руководитель организации
осуществляющей образовательную
деятельность



Зудкина С. Н.

Мажаров С. А.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования "Саратовский государственный аграрный
университет имени Н.И. Вавилова"
г. Саратов

ДИПЛОМ МАГИСТРА

106404 0040026

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер

333

Дата выдачи

25 июля 2019 года