



Гео-Дон

Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН»

344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко д. 44/1 оф. 9-20, 20а

ИНН 6164227996 Тел: (863) 322-03-87

e-mail: office@geo-don.ru

**Градостроительное обоснование
«Предоставление разрешения на условно разрешенный
вид использования «общественное питание (4.6)» в
отношении земельного участка с кадастровым номером
61:46:0011701:239**

Заказчик:

Исполнитель:



Г. Ростов-на-Дону

2022 год

Клименко Л.Н.

ООО «Гео-Дон»

Введение

Тема градостроительного обоснования: «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования – «общественное питание», код в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 - 4.6, в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:239, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Кирова, 51 литер П.

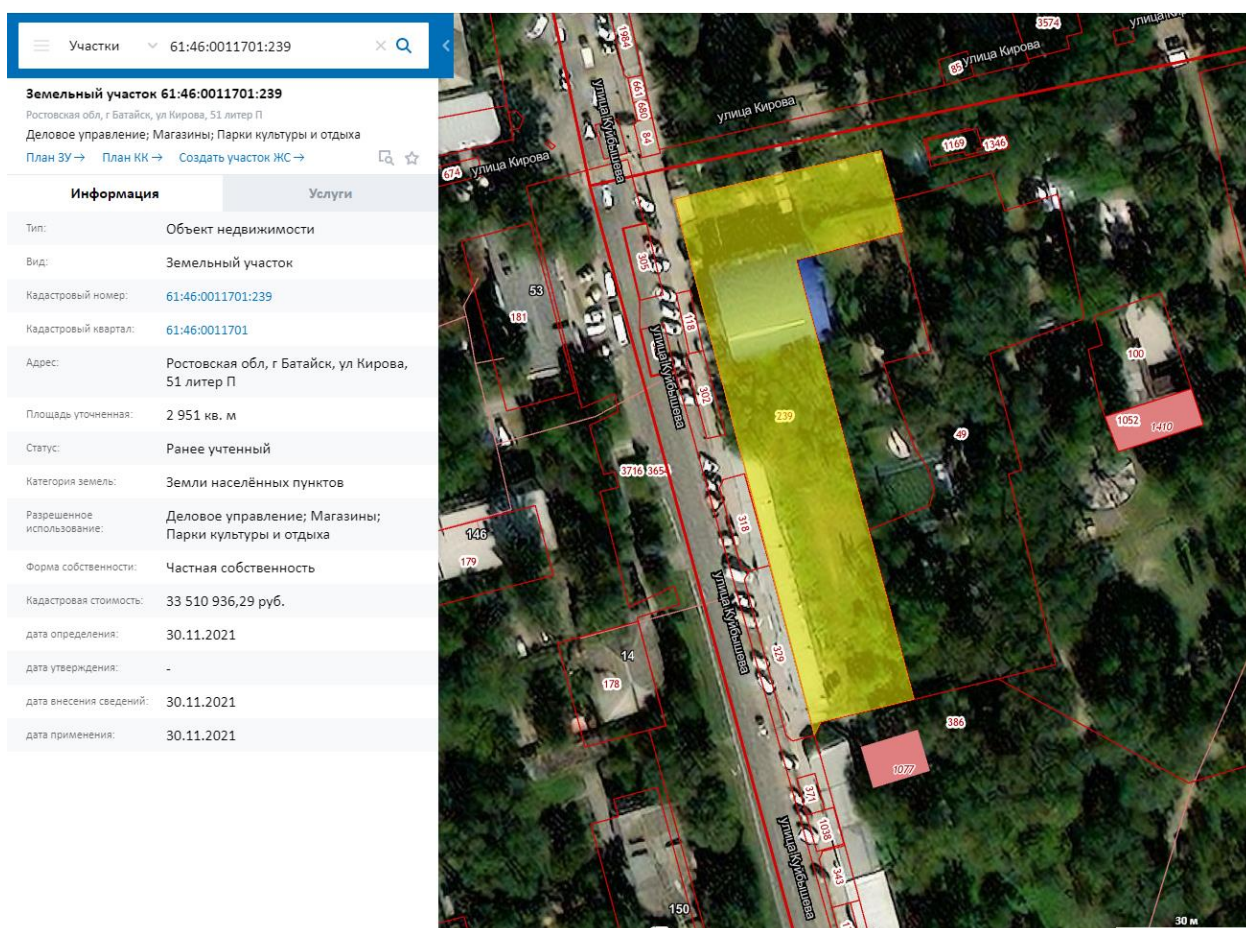
Градостроительное обоснование включает в себя введение, пояснительную записку с графической частью и заключение.

Цель градостроительного обоснования – определение возможности использования земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:239 с видом разрешенного использования «общественное питание».

1. Пояснительная записка

Согласно сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) Земельный участок общей площадью 2 951 кв.м. с кадастровым номером 61:46:0011701:239 расположен по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Кирова, 51 литер П, имеет вид разрешенного использования – Деловое управление; Магазины; Парки культуры и отдыха (далее – Земельный участок).

Согласно сведений ЕГРН в границах Земельного участка объекты капитального строительства отсутствуют.



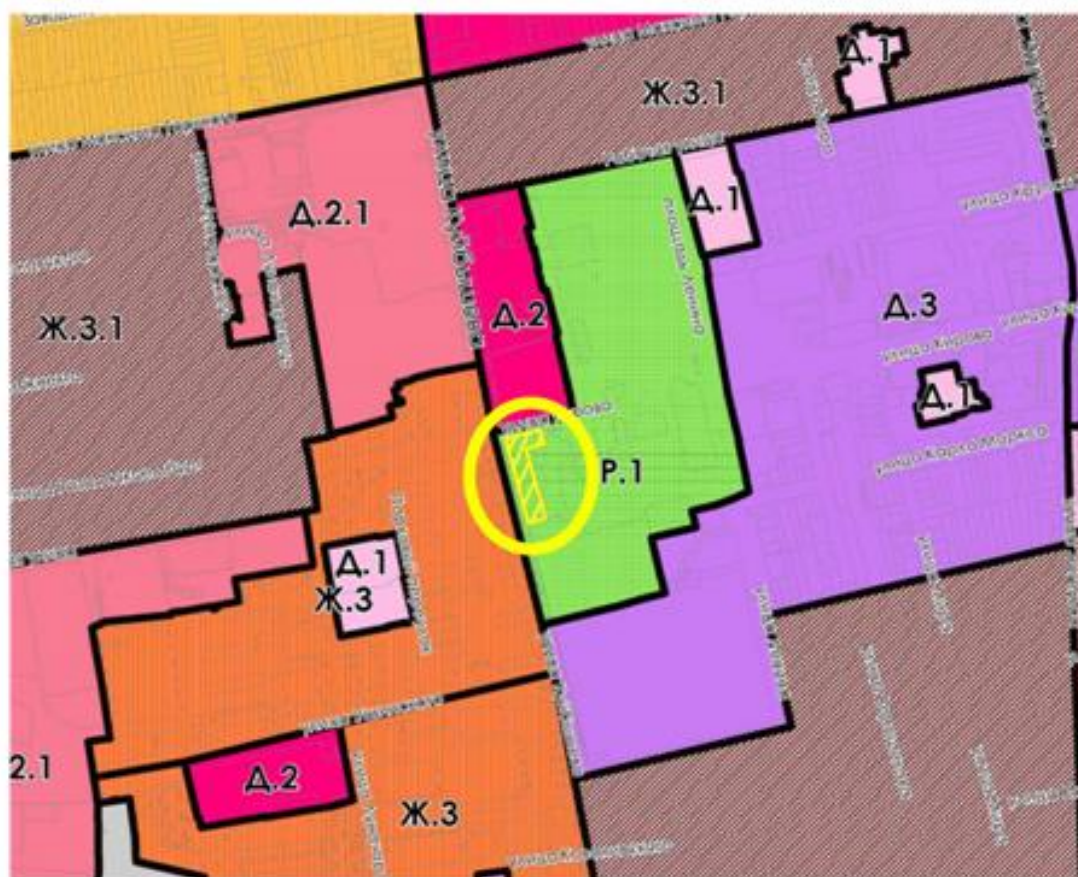
Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0011701:239 на официальном электронном ресурсе службы Росреестра - публичной кадастровой карте

В соответствии с действующим Генеральным планом городского округа «Город Батайск» Ростовской области, утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 Земельный участок отнесен к функциональной зоне озелененных территорий общего пользования.



Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0011701:239 на карте функциональных зон Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 Земельный участок расположен в территориальной зоне Р.1 – зона парков, набережных, скверов, бульваров.



Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0011701:239 на карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области

Согласно п. 11 ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Градостроительный регламент зоны парков, набережных, скверов, бульваров (Р.1) Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области разработан для обеспечения правовых условий градостроительного использования существующих или планируемых к размещению парков, набережных, скверов, бульваров.

Основное назначение земельных участков, предназначенных для размещения объектов рекреационного назначения, состоит в организации всех форм отдыха населения и выполняющие защитные и санитарно-гигиенические функции. В соответствии с градостроительным законодательством на территории населенных пунктов наряду с другими территориальными зонами устанавливаются рекреационные зоны. В рекреационные зоны включаются парки, сады, городские леса, лесопарки, скверы, пляжи, пруды, озера, водохранилища и другие объекты.

Собственник Земельного участка, в соответствии с установленным видом разрешенного использования - Деловое управление; Магазины; Парки культуры и отдыха, имеет намерение в границах Земельного участка размещение пункта общественного питания (кафе).

По функциональной специализации рассматриваемая территория относится к многофункциональному парку – это объект ландшафтной архитектуры многофункционального назначения рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенной для периодического массового отдыха населения. Свод правил СП

475.1325800.2020 (далее по тексту СП) устанавливает правила градостроительного проектирования и благоустройства парков, распространяется на проектирование новых и реконструкцию существующих участков озеленения на территориях городских и сельских поселений. Согласно таблице 6.1 СП «размещение состав и благоустройство зон многофункциональных парков», общественное питание включено в состав зон массовых мероприятий, зону культурно-просветительных мероприятий и зону физкультурно-оздоровительную. Согласно пункту 7.1.5 СП у входных зон парков рекомендуется размещение кроме прочего также объектов общественного питания.

Основная цель создания пункта общественного питания - надежное, стабильное, круглогодичное предоставление возможности покупки продуктов питания и (или) приема пищи в заведении, предоставляющем потребителю услуги по организации питания и досуга, бизнес-ланчи и другие специальные предложения в обеденные часы для посетителей парка, жителей и гостей города.

К стратегическим задачам возможно отнести увеличение поступления в бюджет города Батайск, создание новых рабочих мест для жителей города Батайск, а также оказание поддержки добросовестным отечественным производителям.

Кафе проектируется в соответствии с ГОСТ 30389-2013 «Услуги общественного питания. Предприятия общественного питания. Классификация и общие требования».

В проектную документацию по организации пункта общественного питания входят мероприятия по охране окружающей среды, тем самым, строительство не нарушит экологические требования и не причинит вред окружающей среде.

Проектируемый пункт общественного питания (кафе) будет использовать в своем технологическом процессе метод доготовки полуфабрикатной продукции.

В связи с чем, будет относиться к доготовочному предприятию. Установление санитарно-защитной зоны не требуется.

Проектная документация соответствует требованиям пожарной инспекции, содержит санитарно-эпидемиологическое заключение и разрешение Роспотребнадзора.

При этом вид разрешенного использования «общественное питание» в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области отнесен к условно разрешенным видам использования.

Заключение

В соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с п. 6 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В целях надлежащего использования Земельного участка в соответствии с установленным видом разрешенного использования имеются основания для получения разрешения на условно разрешенный вид использования Земельного участка – общественное питание (4.6) в порядке ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Генеральный директор



Е.Н. Шмаков