

Общество с ограниченной ответственностью
«Институт Строительного Проектирования»
г. Ростов-на-Дону, ул. Козлова, 48А

Градостроительное обоснование
Предоставление разрешения условно разрешенный вид
использования «2.7.1. Хранение автотранспорта» в
отношении земельного участка с кадастровых номером
61:46:0010602:2567

Директор



И. Н. Фатальчук

г. Ростов-на-Дону
2022г

Введение

Тема градостроительного обоснования: «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «2.7.1. Хранение автотранспорта», расположен в пределах территориальной зоны «Ж.3» в отношении земельного участка с кадастровым номером: 61:46:0010602:2567 по адресу: Ростовская область. г. Батайск, ул. Половинко

Градостроительное обоснование включает в себя

- Введение,
- Пояснительную записку
- Заключение.

Цель градостроительного обоснования – определение возможности использования земельных участков с кадастровым номерам 61:46:0010602:2567 с видом разрешенного использования «2.7.1. Хранение автотранспорта»,

Пояснительная записка

Земельный участок по адресу: *Ростовская область. г. Батайск, ул. Половинко* имеет оформленный вид разрешенного использования «улично-дорожная сеть, благоустройство территории», кадастровый номер 61:46:0010602:2567 и площадь - 3 944 м².

В соответствии с данными карты «Градостроительное зонирование» Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 26.12.2020 N 43, с изменениями, утвержденными решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 №225, земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010602:2567 по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Половинко расположен в пределах территориальной зоны «Ж.3» - Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами.

Данное градостроительное обоснование разработано с целью наиболее полного изложения намерений заявителя с учетом обоснованности изменения вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, с учетом соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, санитарных норм и правил, градостроительной обоснованности возможных изменений

Исходя из расположения земельного участка в плотной городской застройке с существующей многоэтажной и малоэтажной жилой застройкой и развитой социальной инфраструктурой (рис. №2), с одной стороны - МБ ДОУ №31 «Кувшинка» и Пантелеимоновским храмом г. Батайска, с другой стороны. стремительно развивающейся частью города, активно застраиваемой новостройками, принято решение о целесообразности размещения на земельном участке мест для хранения

автотранспорта, обеспечения нужд парковочными местами посетителей детского дошкольного учреждения и храма, а также жильцов рядом расположенных домов.

Рис.№1.



Данный земельный участок в настоящее время покрыт сорной травой, порослью и камышом (Рис.№2). Благоустройство территории позволит эффективно повлиять на борьбу с сорной растительностью, а также камышом. В том числе благоприятно скажется при выполнении мероприятий направленных на ликвидацию пожароопасных ситуаций в водоохранных зонах, проводимых администрацией города Батайска.

Рис.№2



В пределах территориальной зоны «Ж.3» действуют регламенты использования территории, не содержащие вид разрешенного использования «2.7.1. Хранение автотранспорта» в качестве основного или вспомогательного, при этом, данный вид разрешенного использования содержится в перечне *условно разрешенных видов в соответствии с:*

- *статьей 37, 39 Градостроительного Кодекса РФ, Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Батайск, оформление на условно разрешенный вид использования земельного участка производится путем принятия администрацией города соответствующего нормативно-правового акта.*

- *статьей 16* «Вопросы местного значения городского округа», Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 N 131-ФЗ, статья 8 «Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности» Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ, к вопросам местного значения городского округа относят утверждение правил землепользования и застройки.

- *статьей 30* «Правил землепользования и застройки», Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ - Правила землепользования и застройки включают в себя порядок их применения и внесения изменений в указанные правила, карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

- *статьей 37* «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ - изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Архитектурно-градостроительным обоснованием проработана возможность использовать на земельный участок по адресу: г. Батайск, ул. Половинко, КН 61:46:0010602:2567 — для открытого размещения автомобильного транспорта. Обустройство парковки возможно только в случае его соответствия техническим и градостроительным регламентам, санитарным нормам, ограничениям установленным законодательством.



Санитарные требования:

Санитарные требования размещения парковок, устанавливаются в соответствии с требованиями Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"

Постановление от 25 сентября 2007 г. № 74. Ограничений в размещении парковки на рассматриваемом земельном участке в соответствии с нормативными документами, не установлено:

- расстояние от территории детского дошкольного учреждения до земельного участка более 80 м.
- расстояние до фасадов жилых домов – более 15 м.

Водный кодекс РФ:

Земельный участок расположен вдоль реки Малый Койсуг, но не входит в береговую полосу - расстояние до водного объекта 20 и более метров, что обеспечивает выполнение требований:

Статьи 6 Водного Кодекса РФ. Водные объекты общего пользования, доступ к береговой линии не ограничен, каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского рыболовства и причаливания плавучих средств.

В рамках исполнения требований п.15, п. 17, в границах земельного участка не предусматривается:

- использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами;
- движение и стоянка транспортных средств по поверхности, не имеющих твердое покрытие;
- строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- хранение пестицидов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых,
- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Противопожарные требования:

При размещении парковки на данном земельном участке обеспечиваются, в целях предотвращения распространения пожара, в качестве противопожарной преграды, предусмотрен противопожарный разрыв, тем самым выполняются требования по пожарной безопасности, установленные *СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах*

защиты», СП 506.1311500.2021 «Стоянки автомобилей. Требования пожарной безопасности».

Градостроительные требования:

Выполнение в ходе работ по обустройству парковочного пространства требований градостроительного законодательства обеспечивается подготовкой проектной документации на основании градостроительного плана земельного участка и строительных норм, и правил.

Иные ограничения, предусмотренные законодательством:

Иных, предусмотренных законодательством, ограничений, влияющих на безопасность размещаемого объекта и окружающей среды, действующих на земельном участке по адресу: г. Батайск, ул. Половинко, КН 61:46:0010602:2567, не установлено.

Заключение:

Добавление вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010602:2567 по адресу: г. Батайск, ул. Половинко 2.7.1 «Хранение автотранспорта» для вида целевого использования не противоречит документам территориального планирования и градостроительного зонирования и не ведет к нарушению обязательных требований технических регламентов при соблюдении требований нормативных документов, также позволит обеспечить нуждающихся посетителей детского дошкольного учреждения, храма и жильцов рядом расположенных домов парковочными местами.