



решение
консалтинг центр

ООО «Кадастр»
Юридический адрес: 618400, Пермский край
г. Березники, ул.Свободы, д.54, офис 7,
ИНН 5902000985 КПП 591101001
ОГРН 1155958000450 от 13.01.2015 г., р/с 40702810949770010734
в ВОЛГО-ВЯТСКОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК г. Нижний Новгород
БИК 042202603, к/с 30101810900000000603
Тел. 8 (3424) 26-79-08

ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ

к заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка на объекте: земельный участок с кадастровым номером 59:03:0400003:183 по улице Карла Маркса города Березники Пермского края

ЗАКАЗЧИК: Наджафова Рамиля Фахраддин Кызы

Директор ООО «Кадастр»



Вахрушева Э.В.

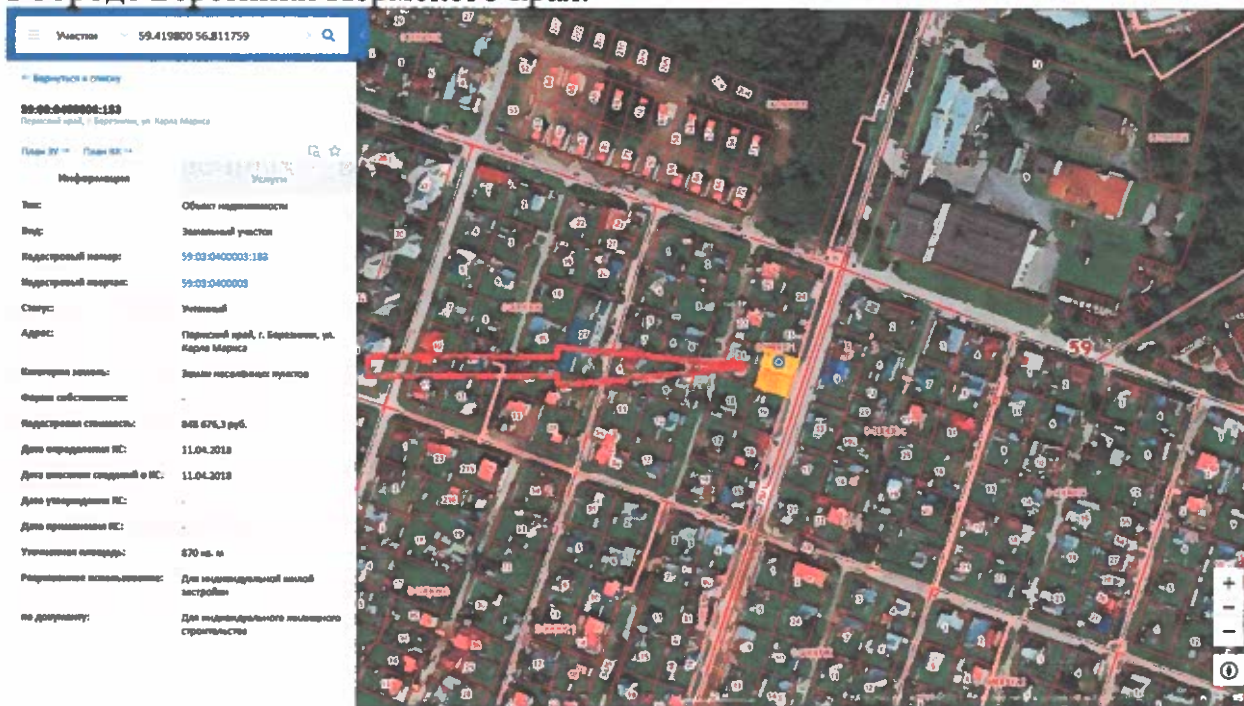
Березники

2020 год

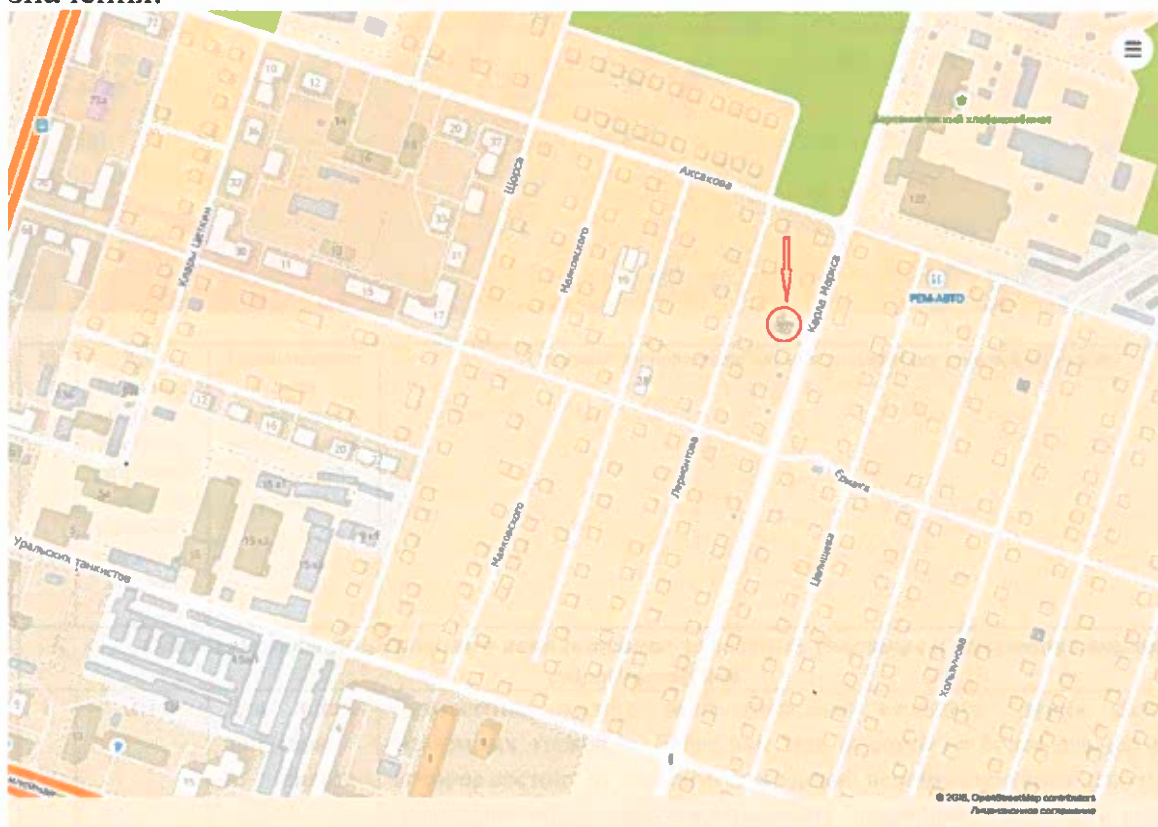
Пояснительная записка

1.1 Идентификационные сведения о земельном участке

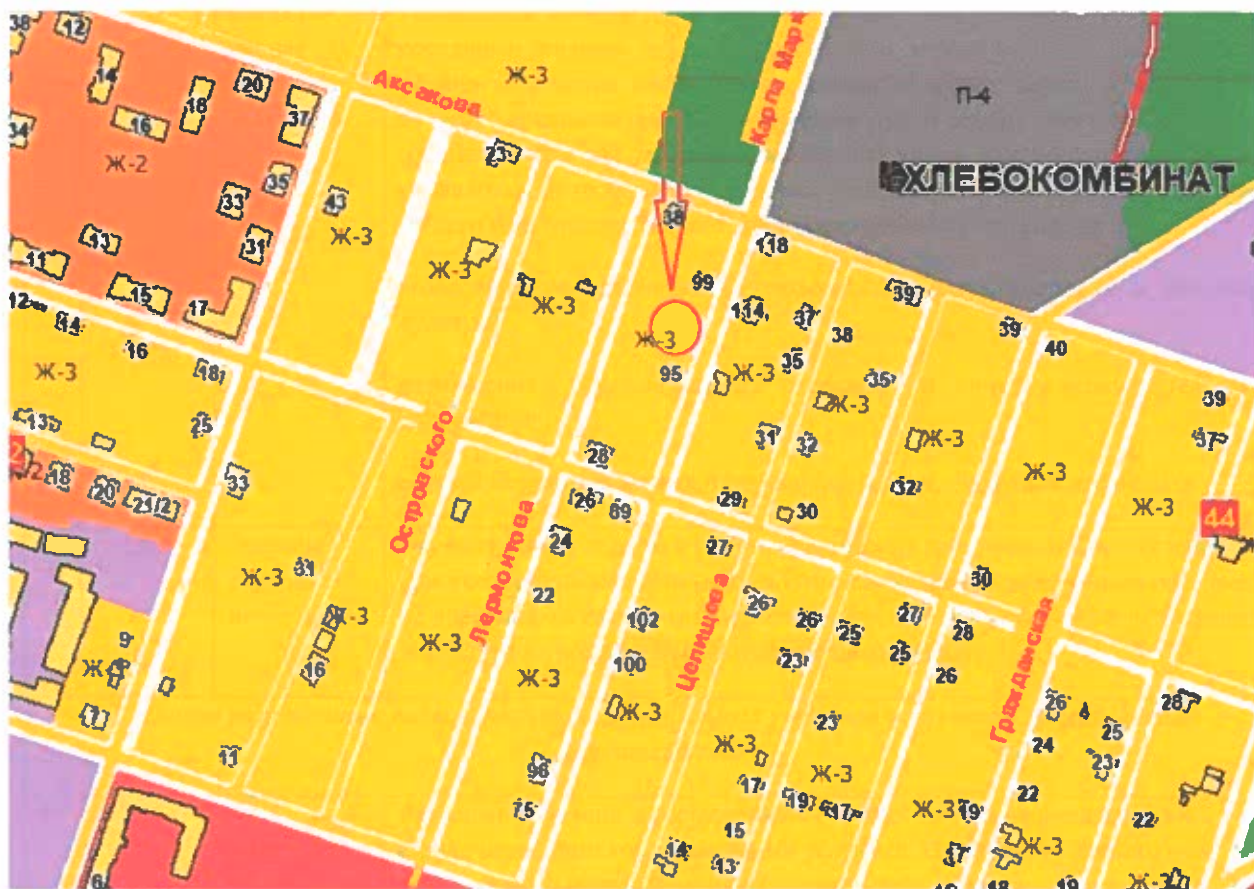
Земельный участок, запрашиваемый для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (далее участок для условно разрешенного вида использования) располагается на левом берегу реки Кама, в городе Березники Пермского края.



Доступ на участок осуществляется с улицы Карла Маркса. Связь участка с другими улицами города Березники осуществляется через улицы районного значения.



В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Березники, утвержденными решением Березниковской городской Думы от 31.07.2007 года № 325 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Березники (новая редакция)», участок для условно разрешенного вида использования находится в функциональной зоне Ж-3: **Зона малоэтажных жилых домов с приквартирными земельными участками** выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.



№	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства			
1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд,

№	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		ного строительства	<p>связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);</p> <p>выращивание сельскохозяйственных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек</p>
2	2.3	Блокированная жилая застройка	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>
3	13.1.	Ведение огорода	<p>Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур</p>
2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства			
4	3.1	Коммунальное обслуживание	<p>Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540</p>
5	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	<p>Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)</p>
6	4.4	Магазины	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м</p>

№	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
7	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
8	4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
9	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1	<p>Минимальная площадь земельного участка</p> <p>(для одного блока при блокированной жилой застройке)</p> <p>Минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества</p> <p>(примечание: данные предельные параметры применяются исключительно при формировании земельных участков, разделе или объединении. Не применяются для ранее учтенных земельных участков, внесенных в единый государственный реестр недвижимости до 01.03.2008 г.)</p>	м ²	400
2	<p>Максимальная площадь земельного участка</p> <p>(для одного блока при блокированной жилой застройке)</p> <p>Максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества</p> <p>(примечание: данные предельные параметры применяются исключительно при формировании земельных участков, разделе или объединении. Не применяются для ранее учтенных земельных участков, внесенных в единый государственный реестр недвижимости до 01.03.2008 г.)</p>	м ²	1500
3	<p>Максимальный процент застройки земельного участка:</p> <p>-для индивидуальной жилой застройки</p>	%	20

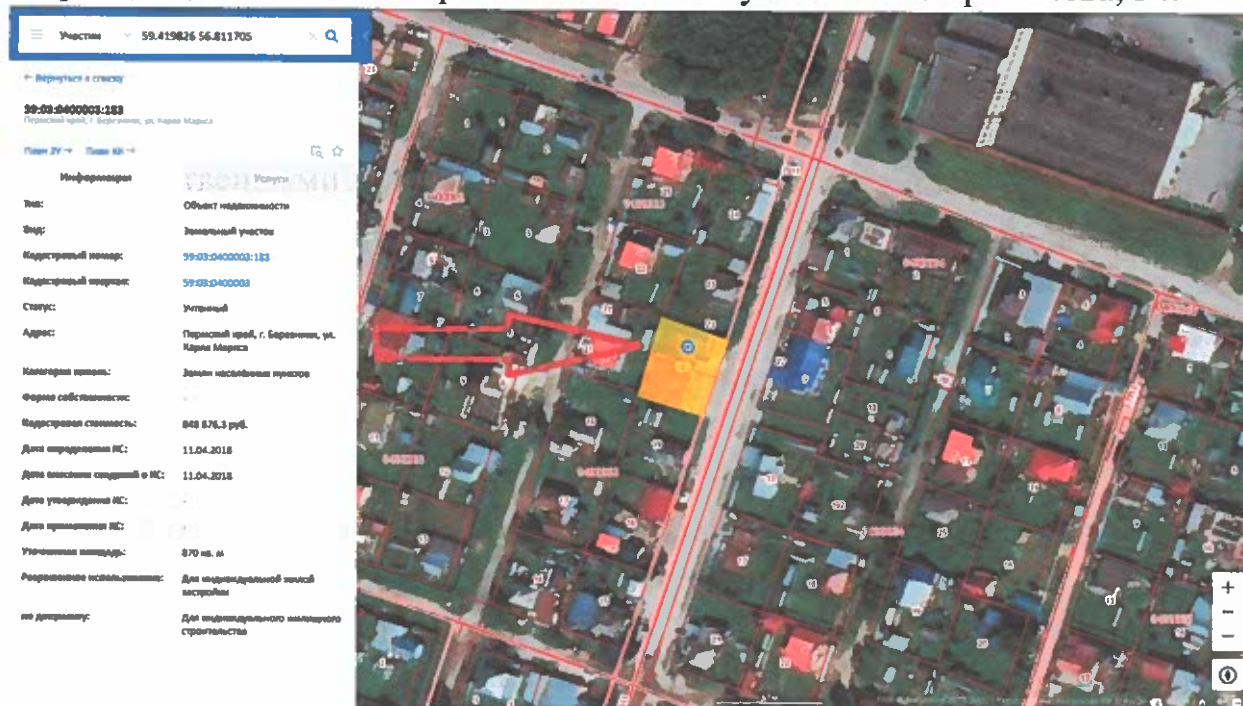
	-для блокированной жилой застройки		30
4	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:</p> <p>-минимальное расстояние от дома и подсобных сооружений до красной линии улиц</p> <p>-минимальное расстояние от дома и подсобных сооружений до красной линии проездов</p> <p>-минимальное расстояние от дома до границы смежного участка</p> <p>-минимальное расстояние от вспомогательных построек (парников, навесов, стационарной емкости для воды, навеса для автомобиля, индивидуального гаража, погреба, уборной, бань, саун и др.) до границы смежного участка</p> <p>(примечание: при отсутствии координат красной линии - до границы земельного участка со стороны улицы/проезда до момента установления координат.</p>	м	5 3 3 1
5	<p>Максимальное количество этажей</p> <p>(примечание: под количеством этажей следует понимать количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный)</p>	этаж	3
6	<p>Максимальная этажность</p> <p>(примечание: этажность должна определяться по числу надземных этажей)</p>	этаж	3
7	<p>Минимальная ширина земельного участка</p> <p>(примечание: данный предельный параметр применяется при формировании земельных участков, разделе или объединении. Не применяются для ранее учтенных земельных участков, внесенных в единый государственный реестр недвижимости до 01.03.2008 г., и земельных участков для ведения огородничества)</p>	м	18

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости земельный участок для условно разрешенного вида использования расположен по адресу: Пермский край, город Березники, улица Карла Маркса (кадастровый номер земельного участка 59:03:0400003:183). Границы земельного участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

Уточненная площадь земельного участка составляет 870 кв.м.

В настоящее время на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 59:03:0400003:184 – постройка, которая используется в качестве здания кафе «Ахтамар». Постройка с кадастровым номером 59:03:0400003:184 является объектом капитального строительства согласно п.10 ст.1 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ, так как данная постройка имеет прочную связь с землей и ее перемещение и (или) демонтаж невозможны без несоразмерного ущерба объекту.

Описание границ смежных землепользователей: с северной стороны – земельный участок по Карла Маркса, 99; с восточной стороны – муниципальные земли; с южной стороны – земельный участок по Карла Маркса, 95; с западной стороны – земельный участок по Лермонтова, 34.



1.2 Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение объекта – здание кафе «Ахтамар».

Объект представляет собой двухэтажное бескаркасное здание (1этаж + мансарда) со стенами из газобетонных блоков, облицованных кирпичом.

Количество этажей – 2 (первый этаж и мансардный этаж).

Высота здания – 7,1 метра.

Фундамент – железобетонные блоки.

Стены – газобетонные блоки, облицованные кирпичом.

Крыша – двускатная плоская.

Водоснабжение, водоотведение – централизованное.

Отопление – центральное.

Канализация – сброс в городскую сеть.

Вентиляция – приточно-вытяжная естественная.

Электроснабжение – централизованное.

Общая площадь – 273,5 кв.м.

Подвоз товаров осуществляется с восточной стороны здания кафе «Ахтамар».

Мусороудаление – в контейнеры мусоросборника, находящегося в границах земельного участка.

Для реализации доступа в здание кафе «Ахтамар» будет использован существующий съезд с улицы Карла Маркса. Существующие системы транспортного обслуживания в полной мере удовлетворяют потребности объекта. Реализацией предложенного проекта не будет оказано дополнительных нагрузок на систему социального обслуживания населения.

Район, в котором расположен земельный участок с кадастровым номером 59:03:0400003:183, заселен жилыми домами малоэтажной застройки, производственными предприятиями, складами и магазинами, есть несколько многоквартирных домов. Здание кафе «Ахтамар» используется для обеспечения потребностей в пище граждан, проживающих в жилых домах, и рабочих, занятых в рядом расположенной промзоне. В радиусе 600 метров от земельного участка с кадастровым номером 59:03:0400003:183 каких-либо других кафе нет.

1.3 Информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду

Границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов, или частей лесотаксационных выделов на запрашиваемом участке для условно разрешенного вида использования отсутствуют.

Возможными источниками загрязнения водоемов, почвы и воздушного бассейна от объекта являются бытовые сточные воды, отходы хозяйственной деятельности, а также выбросы от двигателей автомобилей на открытой автостоянке. Предусматривается благоустройство территории в виде асфальтирования и укладки газона.

Для исключения загрязнения окружающей природной среды предусматривается следующее: бытовые сточные воды отводятся в городскую сеть канализации, при технической возможности, или в автономную канализацию, конструкции системы которой обеспечивают ее герметичность, что исключает проникновение стоков в грунт. Бытовые и хозяйственные отходы с территории будут вывозиться ежедневно мусоросборными машинами.

Меры противопожарной безопасности:

- профилактические мероприятия;
- расчеты и разновидности средств пожаротушения, с учетом горючести материалов, используемых в процессе строительства;
- устройство пожарных щитов и правильное размещение средств первичного пожаротушения.

Обучение персонала соответствующим действиям в случае возгорания:

- эвакуация людей и ценного имущества;
- локализация очага возгорания;
- обеспечение беспрепятственного доступа прибывшей пожарной бригаде к очагу огня.

На основании вышеизложенного, получение разрешения на условно разрешенный вид «ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ» земельному участку с кадастровым номером 59:03:0400003:183, расположенному по адресу: Пермский край, город Березники, улица Карла Маркса, с существующим разрешенным видом использования «Для индивидуального жилищного строительства» в зоне Ж-3 целесообразно и возможно с соблюдением процедуры, указанной в ст. 39 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ, после прохождения процедуры публичных слушаний.

Схема планировочной организации земельного участка

Кадастровый номер земельного участка – 59:03:0400003:183.

Кадастровый номер здания кафе «Ахтамар» - 59:03:0400003:184.

Местоположение земельного участка – Пермский край, город Березники, улица Карла Маркса.

Площадь земельного участка – 870 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территориальная зона – Ж-3: Зона малоэтажных жилых домов с приквартирными земельными участками.

Вид запрашиваемого условно разрешенного использования: Общественное питание.

