



Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края
«Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ»
Отдел по Мостовскому району

**ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ
К ЗАЯВЛЕНИЮ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО
РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:20:0201018:808**

Адрес объекта: Краснодарский край, Мостовский район, пгт Псебай,
ул.Советская, 164.

Договор №20/22-388 от 15.04.2022 г.

Начальник отдела ГБУ КК
«Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ»
по Мостовскому району



Г.В.Перова

(подпись)

пгт Мостовской
2022 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1. Техничко-экономические показатели планируемых к размещению объектов капитального строительства.....	3
1.2. Характеристика земельного участка, планируемого для размещения объекта капитального строительства.....	3
1.3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	9
1.4. Обоснование планировочной организации земельного участка.	10
1.5. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.	12
1.6. Информация о зонах с особыми условиями землепользования.	13
2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ ЗАПРАШИВАЕМОГО ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ	14
3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ И СПЕЦИАЛИСТЕ, ПОДГОТОВИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	15
4. НОРМАТИВНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	16
5. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	17

1.ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Разрешение на условно разрешенный вид использования запрашивается для земельного участка с кадастровым номером 23:20:0201018:808, расположенного по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, пгт Псебай, ул.Советская, 164 в целях реконструкции существующего нежилого здания с КН 23:20:0201018:478 (нежилое здание) под здание общественного назначения. Функциональное назначение планируемого объекта - мастерская, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей на 2 поста (общая площадь существующего объекта 96,2 кв.м.). Реконструкция объекта планируется без увеличения общей площади.

1.1.Технико-экономические показатели планируемых к размещению объектов капитального строительства.

Таблица 1

№ п/п	Наименование, единицы	Показатель
1	Количество этажей существующего объекта, шт.	1
2	в том числе подземных, шт.	0
3	Площадь застройки (10,0 x 10,0) кв.м.	100,0
4	Общая площадь, кв.м.	96,2
5	Строительный объем, куб.м.	560,0
6	Высота объекта, м.	5,6

Примечание: Показатели могут быть уточнены на стадии проектирования объекта.

Размещение проектируемого объекта на земельном участке представлено на чертеже "Схема планировочной организации" в М 1:500 (см.графический материал приложение №1).

1.2.Характеристика земельного участка, планируемого для размещения объекта капитального строительства.

В административном отношении земельный участок с КН:23:20:0201018:808 расположен в центре пгт Псебай Мостовского района Краснодарского края по ул.Советская, 164.

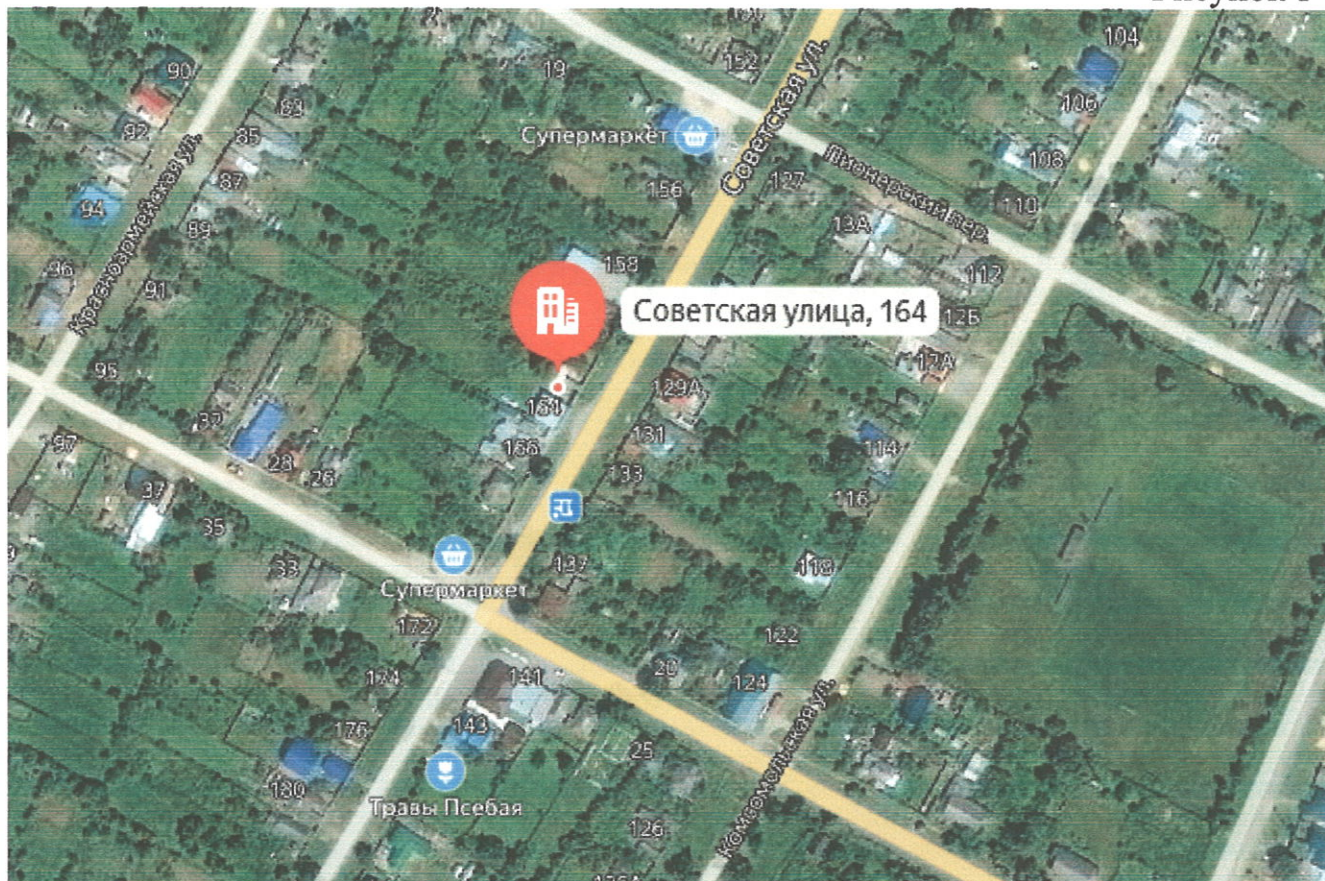
Рельеф участка спокойный, отметки поверхности колеблются в пределах от 641,09 до 641,62:

- рельеф участка ровный, спокойный;
- климатический район - III Б;
- господствующее направление ветров - восточное;
- расчетное значение ветрового давления - 0,48 кПа (СНиП 2.01.07-85*);
- расчетное значение снегового покрова - 1,2 кПа (СНиП 2.01.07-85*);
- нормативная глубина промерзания грунта - 0,80 м.;
- средняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки - 21 С (СНиП 23-01-99*);
- средняя температура наружного воздуха наиболее холодных суток - 23 С (СНиП 23-01-99*);
- Сейсмичность района по карте сейсмического районирования 8 баллов

(СНиП II-07-81*).

Схема расположения земельного участка в структуре пгт Псебай

Рисунок 1



Площадь земельного участка по результатам межевания составляет - 811,0 кв.м. Существующая площадь застройки – 100,0 кв.м. (процент застройки - 12%).

Схема расположения земельного участка с КН 23:20:0201018:808 на публичной кадастровой карте (фрагмент) (источник: <https://pkk.rosreestr.ru>)

Рисунок 2

Земельный участок 23:20:0201018:808

Российская Федерация, Краснодарский край, Мостовский муниципальный район, Псебайское городское поселение, поселок городского типа Псебай

Бытовое обслуживание

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

Информация

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23:20:0201018:808
Кадастровый плановый номер	23:20:0201018
Адрес	Российская Федерация, Краснодарский край, Мостовский муниципальный район, Псебайское городское поселение, поселок городского типа Псебай, улица Советская, земельный участок № 164
Площадь участка	811 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Бытовое обслуживание
Форма собственности	Частная собственность



Земельный участок расположен по ул.Советская (см. рисунок 1).

В соответствии с информацией государственного кадастра недвижимости зе-

мельный участок попадает в границы следующих зон с особыми условиями использования территории:

Таблица 2

Реестровый номер зоны	Наименование зоны	Ограничения
23:20-6.1829	Зона санитарной охраны 2-го пояса поверхностного источника водозабора в поселке Псебай (скважины № 58471, 51077, 30179)	<p>Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения поверхностных вод. Не допускать: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения поверхностных вод; применение удобрений и ядохимикатов. Выполнять мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организацию отвода поверхностного стока и др.). Не производить рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса. Запрещается располагать стойбища и выпас скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды реки Малая Лаба. Использование реки Малая Лаба и ее притоков в пределах второго пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водного объекта. Запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды. Границы второго пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначить столбами со специальными знаками. Выявлять объекты, загрязняющие реку Малая Лаба ее притоки, и разрабатывать конкретные водоохранные мероприятия, обеспеченные источниками финансирования, подрядными организациями и согласованные с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах. Регулировать отведение территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами реки Малая Лаба и ее притоков. Не допускать отведения сточных вод в зоне водосбора реки Малая Лаба и ее притоков, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории зон санитарной охраны допускаются по согласованию с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах. В зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.</p>

23:20-6.1830	Зона санитарной охраны 3-го пояса поверхностного источника водозабора в поселке Псебай (скважины № 58471, 51077, 30179)	Выявлять объекты, загрязняющие реку Малая Лаба ее притоки, и разрабатывать конкретные водоохранные мероприятия, обеспеченные источниками финансирования, подрядными организациями и согласованные с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах. Регулировать отведение территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами реки Малая Лаба и ее притоков. Не допускать отведения сточных вод в зоне водосбора реки Малая Лаба и ее притоков, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории зон санитарной охраны допускаются по согласованию с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах. В зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.
23:20-6.1855	Зона санитарной охраны 3-го пояса поверхностного источника водозабора	Выявлять объекты, загрязняющие реки Лаба, Малая Лаба, Большая Лаба и их притоки, и разрабатывать конкретные водоохранные мероприятия, обеспеченные источниками финансирования, подрядными организациями и согласованные с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах. Регулировать отведение территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами рек Лаба, Малая Лаба, Большая Лаба и их притоков. Не допускать отведения сточных вод в зоне водосбора рек Лаба, Малая Лаба, Большая Лаба и их притоков, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории зон санитарной охраны допускаются по согласованию с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах. В зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.
Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация-Краевое БТИ» Отдел по Мостовскому району		
Адрес объекта: Краснодарский край, Мостовский район, пгт Псебай, ул.Советская, 164.		Лист 6

23:20-
6.1858

Граница 2-го пояса
зоны санитарной
охраны поверхностного
источника водо-
забора

Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения поверхностных вод. Не допускать: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения поверхностных вод; применение удобрений и ядохимикатов. Выполнять мероприятия по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организацию отвода поверхностного стока и др.). Не производить рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосеченого фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса. Запрещается располагать стойбища и выпас скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды рек Лаба, Малая Лаба, Большая Лаба и их притоков. Использование реки Лаба, Малая Лаба, Большая Лаба и их притоки в пределах второго пояса зоны санитарной охраны для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водного объекта. Запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды. Границы второго пояса зоны санитарной охраны на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначить столбами со специальными знаками. Выявлять объекты, загрязняющие реки Лаба, Малая Лаба, Большая Лаба и их притоки, и разрабатывать конкретные водоохранные мероприятия, обеспеченные источниками финансирования, подрядными организациями и согласованные с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах. Регулировать отведение территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами рек Лаба, Малая Лаба, Большая Лаба и их притоков. Не допускать отведения сточных вод в зоне водосбора рек Лаба, Малая Лаба, Большая Лаба и их притоков, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории зон санитарной охраны допускаются по согласованию с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах.

23:20-6.1843	Зона подтопления территории ст. Андрюки Андрюковского сельского поселения и пгт Псебай Псебайского городского поселения Мостовского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Малая Лаба 1% обеспеченности	В соответствии со ст.67.1 п.6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.
--------------	--	---

С юго-западной стороны рассматриваемый земельный участок с КН 23:20:0201018:808 граничит с земельным участком с КН 23:20:0201018:205 по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, пгт Псебай, ул.Советская, 166.

С северо-западной стороны рассматриваемый земельный участок с КН 23:20:0201018:808 граничит с земельным участком с КН 23:20:0201018:807 по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, пгт Псебай, ул.Советская, 164-А.

С северо-восточной стороны рассматриваемый земельный участок с КН 23:20:0201018:808 граничит с земельным участком с КН 23:20:0201018:203 по адресу: Краснодарский край, Мостовский район, пгт Псебай, ул.Советская, 162.

С юго-восточной стороны рассматриваемый земельный участок с КН 23:20:0201018:808 граничит с территорией улицы Советской.

Расположение земельного участка с КН:23:20:0201018:808 на карте градостроительного зонирования поселения пгт Псебай (фрагмент карты) (источник: <https://fgistp.economy.gov.ru>)

Рисунок 3



В соответствии и Правилами землепользования и застройки Псебайского

городского поселения (далее по тексту - ПЗЗ) земельный участок с КН:23:20:0201018:808 расположен в зоне ОД-2 (Зона общественного центра местного значения).

Зона общественного центра местного значения ОД-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Испрашиваемый для земельного участка с КН:23:20:0201018:808 вид разрешенного использования - Объекты придорожного сервиса (код вида - 4.9.1) в зоне ОД-2 является условно разрешенным.

В соответствии с информацией, содержащейся в Правилах землепользования и застройки, а именно на карте градостроительного зонирования пгт Псебай (Рисунок 3) в отношении рассматриваемого земельного участка, зоны с особыми условиями использования территории не установлены.

1.3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным Законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 г. №52-ФЗ, вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее — санитарно-защитная зона (СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

В соответствии с Постановлением главного государственного санитарного врача российской федерации от 28 февраля 2022 года №7 "О внесении изменений в Постановление главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74" п.12.5.4. для объектов по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов от 2 до 5 постов (без малярно-жестяных работ), с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям), рекомендуемый размер санитарно-защитной зоны составляет 50 м.

В целях обоснования размера санитарно-защитной зоны для данного объекта необходимо руководствоваться следующими положениями действующего законодательства.

В соответствии с п.3.17. Постановления главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74 (с изменениями на 28 февраля 2022 года) установлено, что: При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и фи-

зического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). При подтверждении расчетами на границе жилой застройки соблюдения установленных гигиенических нормативов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия на атмосферный воздух населенных мест проект обоснования санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования и измерения атмосферного воздуха не проводятся.

Для действующих объектов малого бизнеса V класса опасности в качестве обоснования их размещения используются данные исследований атмосферного воздуха и измерений физических воздействий на атмосферный воздух, полученные в рамках проведения надзорных мероприятий.

Для размещения микропредприятий малого бизнеса с количеством работающих не более 15 человек необходимо уведомление от юридического лица или индивидуального предпринимателя о соблюдении действующих санитарно-гигиенических требований и нормативов на границе жилой застройки. Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе жилой застройки являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физических воздействий на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий.

В соответствии с п.4.5. Постановления главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74 (с изменениями на 28 февраля 2022 года) установлено, что: Размер санитарно-защитной зоны для действующих объектов может быть уменьшен:

- при объективном доказательстве достижения уровня химического, биологического загрязнения атмосферного воздуха и физических воздействий на атмосферный воздух до ПДК и ПДУ на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами по материалам систематических лабораторных наблюдений для предприятий I и II класса опасности (не менее пятидесяти дней исследований на каждый ингредиент в отдельной точке) и измерений и оценке риска для здоровья; для промышленных объектов и производств III, IV, V класса опасности по данным натурных исследований приоритетных показателей за состоянием загрязнения атмосферного воздуха (не менее тридцати дней исследований на каждый ингредиент в отдельной точке) и измерений;

- при подтверждении измерениями уровней физического воздействия на атмосферный воздух на границе санитарно-защитной зоны до гигиенических нормативов и ниже;

- при уменьшении мощности, изменении состава, перепрофилировании промышленных объектов и производств, и связанным с этим изменением класса опасности;

- при внедрении передовых технологических решений, эффективных очистных сооружений, направленных на сокращение уровней воздействия на среду обитания.

1.4.Обоснование планировочной организации земельного участка.

Земельный участок расположен в южной части поселка Псебай в застроенной территории. В отношении рассматриваемого земельного участка с

КН:23:20:0201018:808 в ЕГРН установлены зоны с особыми условиями использования территории (см. таблицу 2). При осуществлении хозяйственной деятельности (в т.ч. разработке проектной документации, получении разрешительной документации, эксплуатации существующих объектов) необходимо соблюдать требования действующего законодательства в соответствии с ограничениями, установленными в зонах с особыми условиями использования территории.

При расчете требуемого количества машино-мест для временного хранения автотранспортных средств, использовались следующие нормативные документы:

1. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями №1, 2).

2. Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года №78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (с изменениями на 17 ноября 2020 года) (далее по тексту - нормативы).

3. ОНТП-01-91. РД 3107938-0176-91. Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта (утв. протоколом концерн "Росавтотранс" от 07.08.1991 №3) (далее-ОНТП-01-91.РД 3107938-0176-91).

Если в Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края отсутствуют расчетные единицы для определения количества машино-мест (парковочных мест) для каких-либо объектов, то количество парковочных мест для этих объектов может быть рассчитано в соответствии с нормами технологического проектирования. В данном случае расчет для планируемого к размещению объекта производился в соответствии с п.п.2.20, 2.21 ОНТП-01-91.РД 3107938-0176-91:

1) количество мест ожидания принято из расчета 0,5 маш./мест на один рабочий пост;

2) количество мест хранения автомобилей (стоянки) принято из расчета на один рабочий пост: для городских СТОА - 3 места; для дорожных СТОА - 1,5 места;

3) количество мест для стоянки автомобилей клиентов и персонала СТОА вне территории принято из расчета 2 места стоянки на 1 рабочий пост.

На основании анализа вышеуказанных норм ОНТП-01-91.РД 3107938-0176-91 принято, что для проектируемого объекта - мастерская, предназначенная для ремонта и обслуживания автомобилей на 2 поста, число требуемого количества машино-мест составит:

1) количество мест ожидания принято из расчета 0,5 маш./мест на один рабочий пост:

$0,5 \times 2 = 1$ место, где

0,5 - расчетная норма маш./мест на один рабочий пост;

2 - число рабочих постов;

2) количество мест хранения автомобилей (стоянки) принято из расчета на один рабочий пост: для городских СТОА - 3 места; для дорожных СТОА - 1,5 места:

3 x 2 = 6 мест, где

3 - расчетная норма маш./мест для городских СТОА;

2 - число рабочих постов;

3) количество мест для стоянки автомобилей клиентов и персонала СТОА вне территории принято из расчета 2 места стоянки на 1 рабочий пост:

2 x 2 = 4 места, где

2 - расчетная норма маш./мест на один рабочий пост;

2 - число рабочих постов.

На основании данного расчета на земельном участке с КН:23:20:0201018:808, площадью - 811,0 кв.м. для мастерской, предназначенной для ремонта и обслуживания автомобилей на 2 поста, количество парковочных мест составит 11 машино-мест, в том числе 1 маш./мест (10%) для маломобильных групп населения. В расчет включена существующая и ранее согласованная в установленном порядке парковка на 5 машино-мест.

На схеме планировочной организации земельного участка общее число парковочных мест предусмотрено более расчетного и составляет 13 маш./мест (Приложение №1), с учетом действующей парковки на 5 маш./мест, согласованной ранее в установленном законом порядке.

Размещение и размеры места для легковых автомобилей для маломобильных групп населения определены в соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Для проведения работ по ремонту существующих объектов благоустройства (съезд, парковка), расположенных на прилегающей к объекту территории, правообладателем земельного участка получено разрешение на использование земель в органах местного самоуправления (в соответствии со ст.39.33. ЗК РФ) (копия прилагается).

1.5. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Территория земельного участка с КН:23:20:0201018:808 имеет 1 въезд-выезд. Для предприятий по обслуживанию автомобилей с количеством постов до 5, допускается устройство одного въезда на территорию. Минимальная ширина проезда составляет 4,8 м. что соответствует требованиям п.6 статьи 67 Федерального закона от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Для нормальной работы мастерской предусмотрены подсобные открытые площадки:

- для принимаемых и отремонтированных автомобилей заказчиков;
- для стоянки автомобилей посетителей мастерской;
- для стоянки автомобилей работников мастерской.

Размеры места для хранения одного автомобиля — 2,7 м x 5,1 м. для маломобильных групп — 3,6 м x 6,0 м. Площадки для приема автомобилей в ремонт и для стоянки автомобилей посетителей мастерской располагают вблизи от въезда. Стоянки для работников располагают на противоположном участке двора. Там

же организована стоянка аварийных автомобилей. Общее количество мест на автостоянках должно быть вчетверо больше, чем количество рабочих постов в мастерской. При этом нужно соразмерно учитывать потребность в автостоянке для тех, кто приезжает только за запчастями и автопринадлежностями.

Транспортные и людские потоки отмечены в соответствии с действующими нормами (пешеходные переходы).

Территория объекта частично огорожена.

1.6. Информация о зонах с особыми условиями землепользования.

В государственном кадастре недвижимости в отношении рассматриваемого земельного участка с КН:23:20:0201018:808 установлены зоны с особыми условиями использования территории (см. таблицу 2).

В связи с наличием зон с особыми условиями использования территории, правообладателю земельного участка при осуществлении на нем хозяйственной деятельности необходимо выполнять требования, предусмотренные действующим законодательством:

1) по санитарному благоустройству территории (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);

2) согласование работ с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) по Краснодарскому краю в Лабинском, Курганинском и Мостовском районах (при необходимости);

3) обеспечение инженерной защиты объектов от затопления, подтопления.

2.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ ЗАПРАШИВАЕМОГО ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ РЕГЛАМЕНТУ

По результатам проведенного градостроительного анализа установлено, что запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 23:20:0201018:808 отвечает положениям действующего Генерального плана Псебайского городского поселения Мостовского района, основной задачей которого является преобразование и развитие населенных пунктов поселения, а также Правилам землепользования и застройки Псебайского городского поселения Мостовского района, в соответствии с которыми осуществляется развитие зон и территорий поселения с различной функциональной направленностью.

Освоение рассматриваемого земельного участка с КН:23:20:0201018:808 с видом разрешенного использования - Объекты придорожного сервиса (код вида - 4.9.1) при условии соблюдения требований СНиПов, технических регламентов, требований действующего законодательства по размещению объектов капитального строительства, в том числе реконструируемых, в зонах с особыми условиями использования территории обеспечит необходимый уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме и не создаст дополнительных источников с негативным воздействием на окружающую среду.

Специалист-проектировщик отдела ГБУ КК
«Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ»
по Мостовскому району


(подпись)

Т.М.Холодова

3.ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ И СПЕЦИАЛИСТЕ, ПОДГОТОВИВШЕМ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Организация: ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» является членом саморегулируемых организаций по выполнению видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства:

по выполнению работ в области инженерных изысканий (*работы по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций*) Саморегулируемая организация Ассоциация "Инженерные изыскания в строительстве" ("АИИС") регистрационный номер №2373, дата вступления в СРО 21 мая 2013 года (копия выписки прилагается);

по выполнению работ по подготовке проектной документации "Саморегулируемая организация Ассоциация "Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов"" (СРО АС "ЮгСевКавПроект"), регистрационный номер №00369, дата вступления в СРО 15 марта 2010 года (копия выписки прилагается).

Информация о специалисте.

Сведения о специалисте: Холодова Татьяна Михайловна, включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования (копия уведомления прилагается).

Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-110629.

4. НОРМАТИВНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

1. Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (с изменениями на 7 декабря 2016 года).
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 года №1521 "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".
3. СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением №1).
4. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями №1, 2).
5. СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.
6. СП 118.13330.2012 "СНиП 31-06-2009 "Общественные здания и сооружения".
7. Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года №78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (с изменениями на 17 ноября 2020 года).
8. Генеральный план Псебайского городского поселения Мостовского района (в актуальной редакции) источник: <https://fgistp.economy.gov.ru>.
9. Правила землепользования и застройки Псебайского городского поселения Мостовского района (в актуальной редакции) источник: <https://fgistp.economy.gov.ru>.
10. Местные нормативы градостроительного проектирования Псебайского городского поселения Мостовского района (в актуальной редакции) источник: <http://psebayadm.ru/index/mestnye-normativy-gradostroitelnogo-proektirovaniya/0-76>.
11. ОНТП-01-91. РД 3107938-0176-91. Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта (утв. протоколом концерн "Росавтотранс" от 07.08.1991 №3).

5.ПРИЛОЖЕНИЯ.

1. Графическое описание объекта: чертеж "Схема планировочной организации земельного участка" в М 1:500 – на 1 л. в 1 экз.;
2. Выписка ЕГРН на земельный участок (копия) - на 3-х л. в 1 экз.
3. Выписка ЕГРН на объект (копия) - на 4-х л. в 1 экз.
4. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации (в области архитектурно-строительного проектирования) (копия) – на 1 л. в 1 экз.;
5. Уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования (копия) – на 1 л. в 1 экз.

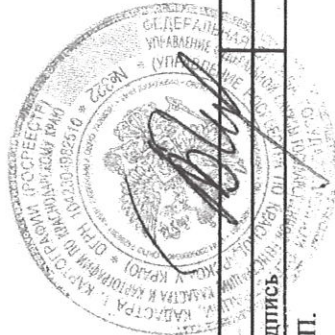
Межмуниципальный отдел по Мостовскому и Отрадненскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (Отрадная)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
11.04.2022г.		
Кадастровый номер: 23:20:0201018:808		
Номер кадастрового квартала: 23:20:0201018		
Дата присвоения кадастрового номера: 11.04.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют		
Адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, Мостовский муниципальный район, Псебайское городское поселение, поселок городского типа Псебай, улица Советская, земельный участок № 164		
Площадь, м ² : 811 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб: не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 23:20:0201018:478		
Категория земель: Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования: Бытовое обслуживание		
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки: данные отсутствуют		
Получатель выписки: Коломейцев Евгений Владимирович		



А.Б. Герасименко

полное наименование должности

подпись

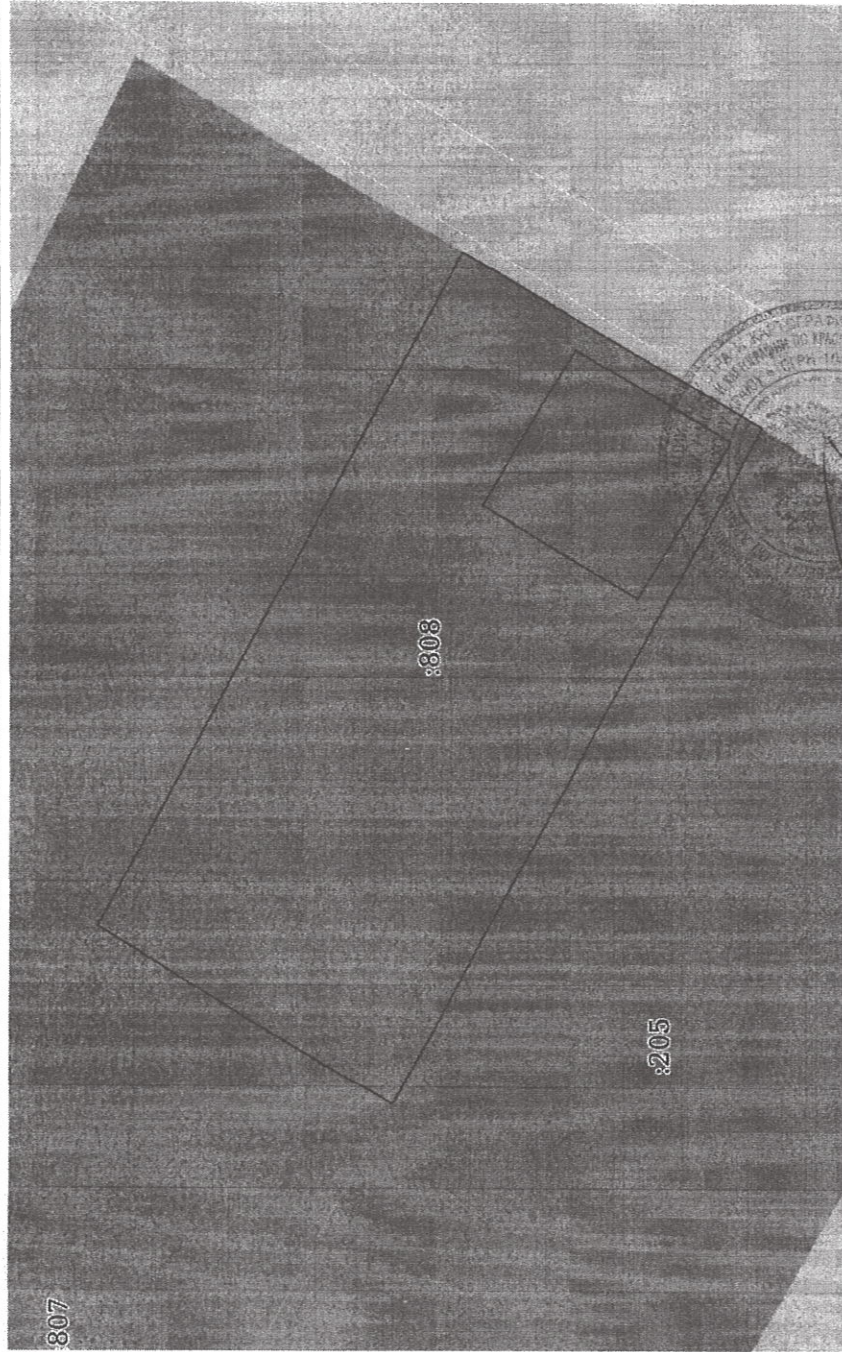
инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3		
11.04.2022г.		
Кадастровый номер: 23:20:0201018:808		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
		подпись	инициалы, фамилия
			А.Б. Герсименко
			М.П.

<p>Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.</p>	
Получатель выписки:	Глущенко Лариса Алексеевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
21.02.2022 № 99/2022/451069731			
Кадастровый номер:		23:20:0201018:478	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Коломейцев Владимир Иванович	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 23:20:0201018:478-23/032/2018-3 от 28.04.2018	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>5.1</u> Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.02.2022 № 99/2022/451069731			
Кадастровый номер: _____		23:20:0201018:478	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: МСК-73
 Зона № _____

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			□1	□2
1	2	3	4	5	6	7
1	374457.08	2284229.6	данные отсутствуют	0.1		
2	374451.95	2284238.19	данные отсутствуют	0.1		
3	374443.37	2284233.06	данные отсутствуют	0.1		
4	374448.49	2284224.47	данные отсутствуют	0.1		
1	374457.08	2284229.6	данные отсутствуют	0.1		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

