

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие материалы обосновывают необходимость предоставления разрешения на установленные Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, (далее – Правила землепользования и застройки) условно разрешенные виды использования земельного участка (далее – УРВизу) с кадастровым номером 37:24:040136:3265, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, между домами 55 и 59 и объекта капитального строительства по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Богдана Хмельницкого, дом 57.

1. Наименование УРВизу - «обслуживание жилой застройки»;
код УРВизу - 2.7;

описание УРВизу - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодом 2.7, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

Испрашиваемый УРВизу необходим для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных следующими видами разрешенного использования:

- «магазины», (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);
- «общественное питание», (Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)).

Обосновывающие материалы подготовлены

Настоящие материалы разработаны с учетом действующих нормативных правовых актов, регулирующих размещение объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на УРВизу, направляет заявление о предоставлении разрешения на УРВизу в комиссию.

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата
------	-------	------	---	-------	------

материалы являются приложением к заявлению о предоставлении разрешения на УРВизу: зу:37:24:040136:3265 и объекта капитального строительства 37:24:040136:3636.

ОБОСНОВАНИЕ -

материалы, обосновывающие необходимость предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования зу: 37:24:040136:3265 и объекта капитального строительства 37:24:040136:3636

Градостроительная ситуация и краткая характеристика участка

В соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (далее – Генеральный план) зу:7, в отношении которого испрашивается разрешение на УРВизу, расположен в жилой застройке. В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, (далее – Правила) з/у: 37:24:040136:3265 расположен в территориальной зоне Ж-3 (Зоны застройки многоэтажными жилыми домами).

В настоящее время назначение з/у: Зоны застройки многоэтажными жилыми домами имеет вид разрешенного использования земельного участка – для строительства административного здания.

Площадь земельного участка – 1000,0 кв. м.

В соответствии с Генеральным планом земельный участок расположен вдоль магистральной улицы общегородского значения – ул. Богдана Хмельницкого. Квартал, в котором расположен з/у: 37:24:040136:3265, застроен, в основном, многоквартирными жилыми домами, соответствующими разрешенному использованию в территориальной зоне Ж-3.

На земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 37:24:040136:3636 – административное здание.

Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Земельный участок к.н 37:24:040136:3265 и объект капитального строительства к.н. 37:24:040136:3636 расположены вдоль улицы Богдана Хмельницкого. Район в котором расположен участок активно развивается и

Име. № подл. Подп. и дата Взаи. инв. №

Лист

– Обоснование

3

Изм.	Кол.в	Лист	№	Подп.	Дата

застраивается многоквартирными домами с недостаточным числом объектов обслуживания населения жилой застройки.

Собственником земельного участка планируется использование размещенного на своем земельном участке одноэтажного объекта капитального строительства под магазин и предприятия общественного питания. Размещение на земельном участке здания, содержащего в своем составе перечисленные помещения, обеспечит потребность населения ближайших кварталов жилой застройки в дополнительных объектах торговли и общественного питания. Таким образом, размещение объектов, предусмотренных видами разрешенного использования 2.7 необходимо для обслуживания жилой застройки.

Анализируя сложившуюся градостроительную ситуацию, а именно расположение зу: 37:24:040136:3265 и объекта капитального строительства с кадастровым номером 37:24:040136:3636 на важнейшей городской магистрали, обеспечивающей связь периферийных жилых районов с центром города, приходим к выводу, что наиболее целесообразно использовать земельный участок для объектов нежилого назначения, при этом использование под магазин, предприятие общественного питания востребован и разнообразит функционал застройки района. Именно к этим объектам Правилами землепользования и застройки установлено требование к их размещению вдоль магистральных улиц и дорог, улиц местного значения. Зу: 37:24:040136:3265 в полной степени соответствует этому требованию. Размещение на зу: 37:24:040136:3265 магазина и предприятия общественного питания не причинит вреда окружающей среде и санитарному благополучию населения. Для предприятий торговли и общественного питания границы санитарно-защитных зон не устанавливаются.

Объект капитального строительства, расположенный на з/у: 37:24:040136:3265, соответствует градостроительному регламенту, установленному для объектов капитального строительства испрашиваемых видов разрешенного использования в территориальной зоне Ж-3:

- в части видов разрешенного использования: УРВизу предусмотрено размещение магазинов, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.; предприятий общественного питания;

- в части предельных размеров земельного участка: для земельных участков испрашиваемых УРВизу градостроительным регламентом не установлены предельные (максимальные и минимальные) размеры земельного участка, площадь з/у: 37:24:040136:3265 - 1000 кв.м. позволяет разместить на нем объект с помещениями перечисленного назначения;

- в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата

– Обоснование

Лист

4

Параметр	Норма	Соблюдается/не
отступы от границ земельного участка	минимум 3,0 м	Соблюдается, более 3,0 метров
отступ от границы земельного участка, смежной с землями или земельным участком, государственная собственность на которые не разграничена	1 м	Соблюдается
предельный застройки %	принимается по наиболее жестким требованиям, установленным для вида разрешенного использования «обслуживание жилой застройки (магазины)»: минимум 20%, максимум 50% «общественное питание»: минимум 20%, максимум 70%	Не соблюдается, 18,45%
предельный озеленения %	минимум 10%	Соблюдается, более 10%
минимальные отступы от красной линии	3 м	Соблюдается
предельное количество этажей	количество этажей не нормируется	1 наземный этаж
размещение в структуре города	вдоль магистральных улиц и дорог, улиц и дорог местного значения	Соблюдается, объект расположен вдоль магистральной улицы Богдана Хмельницкого
обеспеченность стоянками временного хранения автомобилей	1 на 90 кв.м общей площади объекта (для магазинов); Общая площадь магазина – 115,46 кв.м. (170/90 = 1,3 машиноместа) 1 на 5 посадочных мест для объекта общественного питания – Число посадочных мест – 10 посадочных мест (10/5 = 2)	Соблюдается, в границах земельного участка возможно размещение более 2 машиномест

– Обоснование

Лист

5

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата

Ине. № подл. Подп. и дата Взаи. ине. №

Предполагается, что планируемый объект (магазин или предприятие общественного питания) будет являться объектом шаговой доступности. Решение по размещению стоянки автомашин в границах 37:24:040136:3265 не нарушает права жителей и не ухудшает санитарное благополучие жителей квартала.

Необходимо отметить, что размещение на з/у: 37:24:040136:3265 магазина, предприятия общественного питания позволит создать не менее 10 дополнительных рабочих мест, что является актуальной задачей при решении вопросов улучшения инвестиционной привлекательности территорий города и повышения благосостояния жителей.

Здание размещенное на земельном участке, его форма, площадь и иные характеристики позволяют разместить на нем здание, в полной мере отвечающее требованиям технического регламента о безопасности зданий и сооружений, включающего требования:

- механической безопасности;
- пожарной безопасности;
- безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;
- безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
- безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
- доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
- энергетической эффективности зданий и сооружений;
- безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

Ине. № подл. Подл. и дата Взаи. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата

ВЫВОД

На основании всего вышеприведенного приходим к выводу о возможности предоставления разрешения на УРВизу: з/у: 37:24:040136:3265 и объекта капитального строительства 37:24:040136:3636.

:

I. «обслуживание жилой застройки», код - 2.7, предусматривающий размещение объектов, предусмотренных видами разрешенного использования:

- **магазины**, (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

- **общественное питание**, (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)).

При этом в полной мере соблюдается требование части 3 статьи 37 ГК РФ: «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».

Инв. № 110011.1 | 1 10011.1 и 01111.1 | БЗал. Инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата

– Обоснование

Лист

7