

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ
ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

земельного участка, расположенного по адресу:

Свердловская обл., г. Верхняя Салда, ул. Карла Маркса, д. 4

(кадастровый номер з.у. 66:08:0804005:63)

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

						ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ З.У.	Лист 1
					05.22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Содержание:

Наименование обосновывающих материалов		Марка, лист	Стр.
I. Текстовые материалы			
1	Общие сведения	ПЗ-1	2
1.1	Цель обоснования	ПЗ-1	3
2	Анализ современного состояния территории и сооружений	ПЗ-1	3
3	Обоснование необходимости получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка	ПЗ-2	7
4	Термины и определения	ПЗ-2	7
5	Обоснование необходимости устройства и количества машино-мест парковочного пространства для временного хранения легковых автомобилей	ПЗ-2	9
6	Особенности размещения парковочных пространств для временного хранения легковых автомобилей на приобъектных парковках (объект коммунально-бытового обслуживания – салон ритуальных услуг)	ПЗ-3	10
7	Выводы	ПЗ-4	11
II. Приложение			
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (з.у.) на 5 л.	П-1	13
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (ОКС) на 3 л.	П-2	18
3	Копия паспорта на 1 л. в 1 экз.	П-5	21

						ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ З.У.	Лист 1.1
				05.22			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

I. Текстовые материалы

1. Общие сведения

Градостроительное обоснование для получения разрешения на условно разрешенный вид использования 4.9 «Служебные гаражи» для земельного участка (учетный номер/кадастровый номер) 66:08:0804005:63, площадью 1497 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Верхняя Салда, ул. Карла Маркса, д. 4 относящегося к территориальной зоне ОЖ «Общественно-жилая зона» выполнено на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (приложение №1).

Настоящее обоснование разработано с учетом действующих нормативов и правил в области разработки градостроительной документации в соответствии со следующей нормативной правовой документацией:

- Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 06 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 08 ноября 2007 г. №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2016. «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. №87;
- Методические рекомендации по совместному использованию парковочных мест для объектов капитального строительства различного функционального назначения (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Москва, 2017 г.);
- СП 82.13330.2016 «СНиП III-10-75 Благоустройство территорий»;
- СП 113.13330.2016 «СНиП 21-02-99* Стоянки автомобилей»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 N 10995);
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66;

						ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ З.У.	Лист 2
					05.22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

– Нормативы градостроительного проектирования Верхнесалдинского городского округа Свердловской области, утверждённые решением Думы городского округа от 21 сентября 2015 г. № 373;

– Генеральный план Верхнесалдинского городского округа применительно к городу Верхняя Салда, утвержденный решением Думы Верхнесалдинского городского округа от 26 декабря 2012 г. № 97 с внесением изменений в генеральный план Верхнесалдинского городского округа от 10 декабря 2014 г. № 290, от 22.06.2015 г. № 359, от 23.03.2016 г. № 434;

– Правила землепользования и застройки Верхнесалдинского городского округа, утвержденные решением Думы Верхнесалдинского городского округа от 28.08.2019 № 214;

– Проект планировки территории улично-дорожной сети г. Верхняя Салда, утвержденный постановлением администрации Верхнесалдинского городского округа № 2971 от 21.10.2019 г.

1.1 Цель обоснования:

Получение разрешения на условно разрешенный вид использования 4.9 «Служебные гаражи» для земельного участка (учетный номер/кадастровый номер) 66:08:0804005:63, площадью 1497 кв. м, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Верхняя Салда, ул. Карла Маркса, д. 4 относящегося к территориальной зоне ОЖ «Общественно-жилая зона» с целью использования данного земельного участка для создания элементов благоустройства (открытого парковочного пространства) для посетителей реконструируемого здания по адресу: г. Верхняя Салда, ул. Карла Маркса, 1а.

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса РФ основанием для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки является, в том числе, поступление предложений об изменении границ территориальных зон.

Данное обоснование является приложением к заявлению в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Верхнесалдинского городского округа о возможности внесения изменений в Правила землепользования и застройки Верхнесалдинского городского округа.

2. Анализ современного состояния территории и сооружений

На земельном участке, расположенном по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Салда, ул. Карла Маркса, д. 4 с кадастровым номером 66:08:0804005:63 предполагается снос (демонтаж) существующего жилого здания (соответствующее заявление (вх.№256 от 06 мая 2022 года было направлено в администрацию городского округа). Иные объекты

						ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ З.У.	Лист 3
					05.22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

капитального строительства и вспомогательные объекты на данном земельном участке отсутствуют.

Земельный участок расположен в центральной части г. Верхняя Салда. Рассматриваемая территория находится в кадастровом квартале с номером 66:08:0804005 и граничит с двух сторон с объектами индивидуального жилищного строительства (зона «ОЖ»), с третьей стороны – с административным (офисным) зданием, с четвертой стороны – с улицей Карла Маркса.

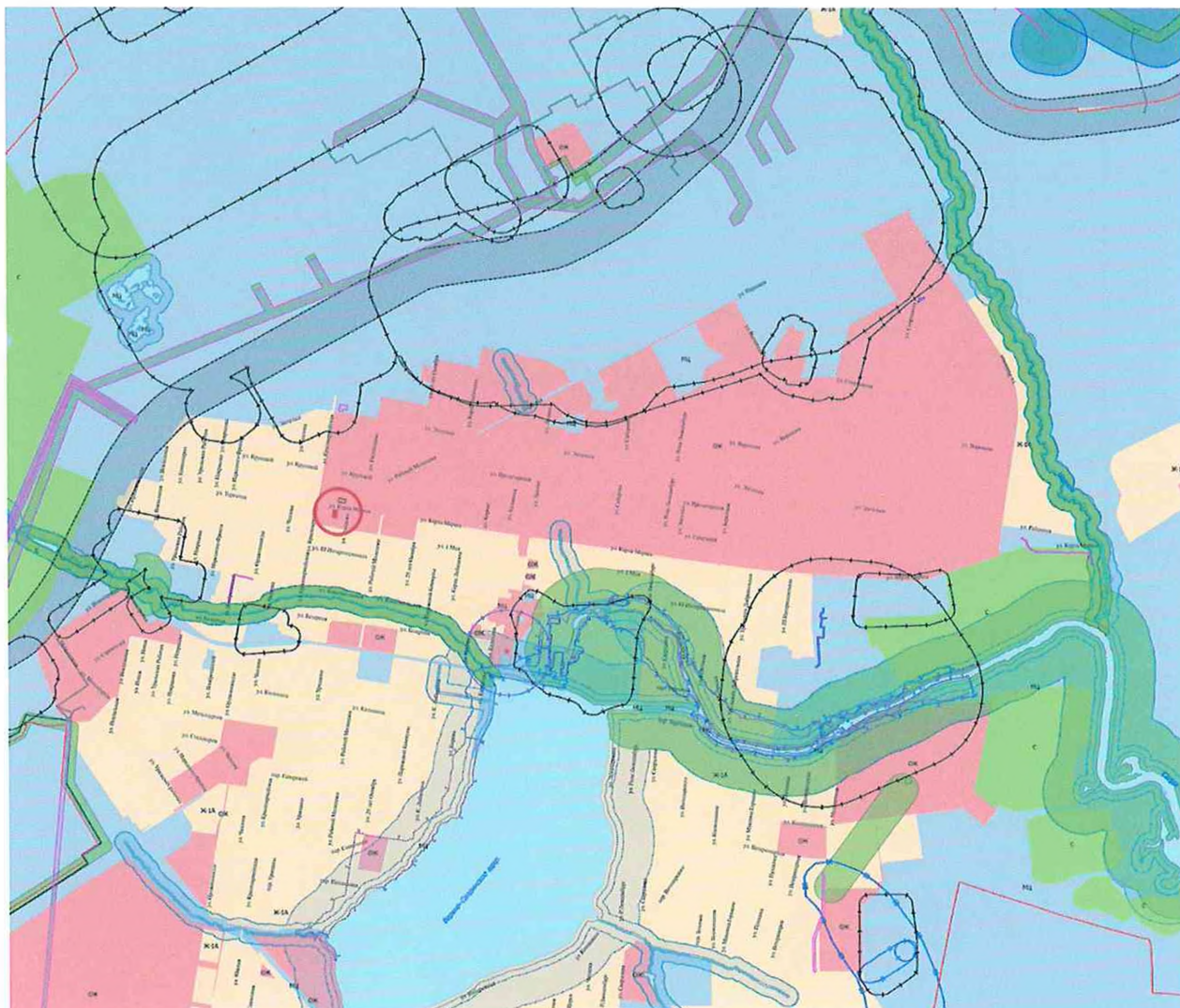


Рис. 1. Фрагмент карты градостроительного зонирования г. Верхняя Салда с указанием места расположения з.у. с кад. номером 66:08:0804005:63

					05.22	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ З.У.	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4

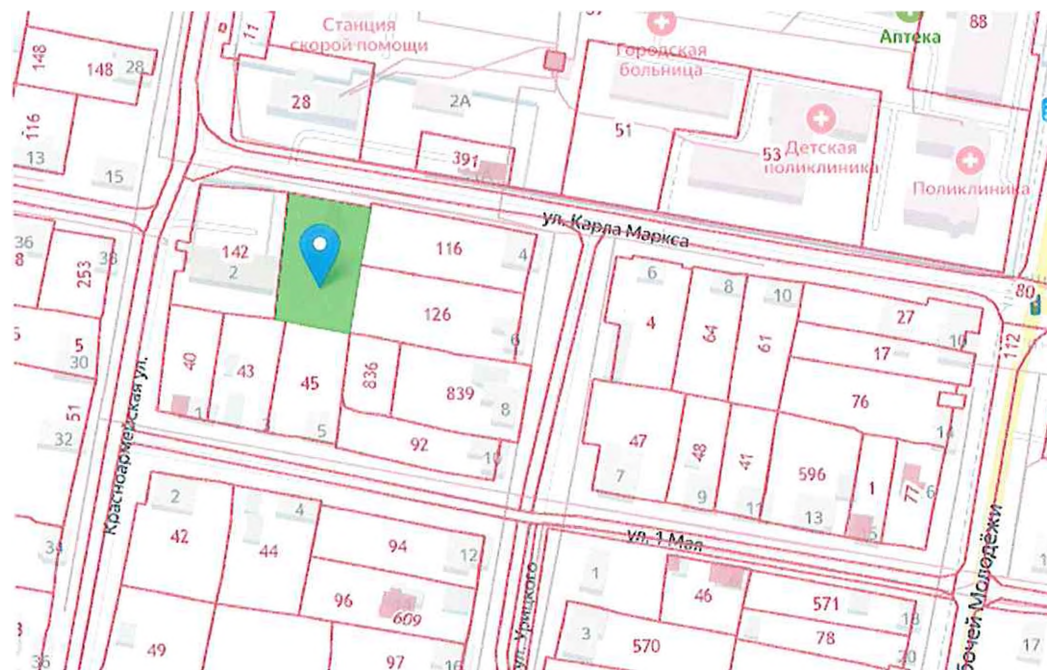


Рис. 2. Фрагмент публичной кадастровой карты с указанием места расположения з.у. с кад. номером 66:08:0804005:63

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
под жилой дом индивидуальной жилой застройки

Земельный участок по адресу: [обл. Свердловская, г. Верхняя Салда, ул. Карла Маркса, дом 4](#)

Уточненная площадь: 1 497 кв. м.

Межевание: Проведено

Статус: Ранее учтенный

Дата внесения в ЕГРН: 08.12.2005

Координаты: 58.047660, 60.536288

[▲ Кратко](#)

Получить подробный отчет

- ✓ История собственников с 1998 года
- ✓ ФИО собственников и арендаторов
- ✓ Обременения
- ✓ Кадастровая стоимость

Рис. 3. Фрагмент публичной кадастровой карты с указанием характеристик з.у. с кад. номером 66:08:0804005:63

Территориальная зона в соответствии с утверждёнными Правилами землепользования и застройки Верхнесалдинского городского округа – «ОЖ» общественно-жилая зона. Общественно-жилая зона – территории, застроенные или планируемые к застройке многоквартирными домами, административно-деловыми, банковскими, торговыми зданиями, зданиями многофункционального назначения, объектами лечебно-оздоровительного,

					05.22	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ З.У.	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		5