**Предоставление заинтересованному лицу разрешения на условно разрешенный вид использования**

Заявитель Алиева А.Д.

Запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования «Магазины», «Общественное питание» для земельного участка по адресу ул.Магистральная д1 и объекта капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 86:14:0101012:1544, расположен по адресу ул.Магистральная д1.

Площадь участка: 1508 м2

В соответствии с градостроительным зонированием участок с кадастровым номером 86:14:0101012:1544 расположен в территориальной зоне Ж3 «Зона малоэтажной жилой застройки».

Установленный вид использования: «Индивидуальный жилой дом с размещением встроено-пристроенного помещения социального, культурного, бытового назначения».

Заявление подано с целью организации детского кафе на 1 этаже, банкетного зала на 2 этаже.

Заявление подано на предоставление двух видов использования «Магазины», «Общественное питание» для одного участка.

Запрашиваемый вид «Магазины» не соответствует предполагаемому назначению помещений, указанных заявителем: детское кафе на 1 этаже, банкетный зал на 2 этаже.

В соответствии градостроительными регламентами территориальной зоны Ж3 (статья 12):

- Виды использования «Магазины», «Общественное питание» являются условно разрешенными видами использования для территориальной зоны Ж3.

- максимальная общая площадь объекта разрешенного вида использования «Магазины», «Общественное питание» не должна превышать 150м2.

По заявлению планируемая мощность кафе на 1 этаже 60 мест, банкетного зала на 2 этаже 98 мест. Площадь торгового зала первого этажа составляет 134,м2, площадь первого этажа составляет 259,1,м2, площадь второго этажа – 275,2м2, общая площадь объекта 534,3м2. Что значительно больше установленного параметра по общей площади объекта.

При этом следует отметить несоответствие нормам установленным РНГП, но это соответствие или несоответствие не является решающим в данном вопросе.

|  |  |
| --- | --- |
| **В соответствии с нормативным документом**  | **фактически**  |
| **региональные нормативы градостроительного проектирования** |  |
| При торговой площади до 150 м2 на каждые 100 м2 торговой площади должно приходится 0,03га земельного участка | Площадь ЗУ 1508м2 (0,1508га)Заявитель данных по торговой площади магазина не предоставляет.По техническому паспорту торговая площадь первого этажа составляет 134 м2.На 134 м2 торговой площади должно приходится 0,04га.При иной торговой площади действует другие нормативы на площадь участка |
| При торговой площади от 250 до 650 м2 на каждые 100 м2 торговой площади должно приходится от 0,08 до 0,06га земельного участка | При площади участка 0,15га возможно разместить торговый объект с торговой площадью 180м2, при этом общая площадь объекта может составить 257м2 (с учетом если 30% площади будет использоваться под подсобные и административные помещения)Общая площадь существующего объекта составляет 543,3м2. Без учета подсобных помещений, которые могут составить 30% от всей площади объекта, торговая площадь может составить 370м, что больше возможных 180м2. |
| Размер ЗУ для предприятия общественного питания должен определиться из расчета 0,2га на 100 мест при мощности объекта до 100 мест;при мощности объекта от 100 до 150 посадочных мест – 0,15 га на 100 мест;при мощности объекта свыше 150 посадочных мест – 0,1 га на 100 мест | По заявлению предполагается организация 158 посадочных мест объектов общественного питания.Т.е на 158 мест площадь ЗУ должна быть 0,158гаФактическая площадь участка немного меньше. Возможно привести к соответствию нормам РНГП, если уменьшить количество посадочных мест. |

Т.о.,

-в заявлении указано 2 вида использования для одного участка вместо одного;

-вид использования устанавливается для всего участка и всего объекта капитального строительства.

-общая площадь помещений здания превышает показатель общей площади объекта в 150м2, установленной в градостроительных регламентах.

