



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
“Э Н Е Р Г О Э К С П Е Р Т”

СВИДЕТЕЛЬСТВО №079-2010-2223575670-01

Заказчик – Косухин С.В.

ТОРГОВЫЙ ПАВИЛЬОН ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ,
РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г.РУБЦОВСК, СНТ №1,
УЛ.МИЧУРИНА, 363А

ОБОСНОВАНИЕ УСЛОВНО РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

05/01-22-ПД



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
**ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
“ЭНЕРГОЭКСПЕРТ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО №079-2010-2223575670-01

Заказчик – Косухин С.В.

ТОРГОВЫЙ ПАВИЛЬОН ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ,
РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г.РУБЦОВСК, СНТ №1,
УЛ.МИЧУРИНА, 363А

ОБОСНОВАНИЕ УСЛОВНО РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

05/01-22-ПД

Главный инженер проекта

Черкашина Е.Г.

Генеральный директор

Кошелев А.С.



2022

Инов. № подл.	Подп. и дата	Инов. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Лист	05/01-22-ПД				Лист
					2

Оглавление

1. Введение.....	4
2. Характеристика земельного участка.....	4
3. Характеристика объекта.....	9
4. Санитарные требования к объекту.....	9
5. Заключение.....	10
Приложения.....	10

Инов. № подл.	Подп. и дата
Инов. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата
Инов. № подл.	Подп. и дата

Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

05/01-22-ПД

1. ВВЕДЕНИЕ

Основанием для разработки документации по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта недвижимости является намерение размещения на земельном участке, расположенном по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск, СНТ №1, ул.Мичурина, 363а, торгового павильона продовольственных товаров, что не соответствует основным видам разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне, в которой расположен указанный земельный участок.

Документация по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта недвижимости выполнена на основании следующих исходных данных, проектных разработок и нормативных документов:

- Выписка из Правил землепользования и застройки города Рубцовска, утвержденных решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 04.12.2007 №621 (в редакции решений Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 20.12.2010 №513, от 21.02.2013 №78, от 17.04.2014 №313, от 18.06.2015 №523 от 15.12.2016 №802, от 22.08.2019 № 307, от 26 марта 2021 № 594);

- Схема расположения участка на кадастровом плане территории в кадастровом квартале 22:70:000000;

- Разбивочный план М-б 1:500, шифр 02/22/02-048;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»;

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок с кадастровым номером 22:70:000000:3У1 общей площадью 200,00 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск, СНТ №1, ул.Мичурина, 363а, находится на территории СНТ №1. Земельный участок свободен от застройки.

Земельный участок граничит со следующими земельными участками:

- с западной стороны проезжая часть ул.Мичурина, за которой на расстоянии около 8,0м расположена территория индивидуального садового участка.

- с остальных сторон расположены территории частных индивидуальных садовых участков.

Подъезд к земельному участку осуществляется со стороны ул.Мичурина.

Изн. № подл.	Подп. и дата
Изн. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

05/01-22-ПД

Лист

4

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки города Рубцовска от 04.12.2007 №621 (в редакции решений Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 20.12.2010 №513, от 21.02.2013 №78, от 17.04.2014 №313, от 18.06.2015 №523 от 15.12.2016 №802, от 22.08.2019 № 307, от 26 марта 2021 № 594), территория, на которой находится земельный участок, расположена в **зоне коллективных садоводств – Ж-4.**

Зона Ж-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости.

Садоводство (1.5);

для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) (не распространяется на земельные участки, расположенные на территориях садоводческих организаций);

предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1);

улично-дорожная сеть (12.0.1);

благоустройство территорий (12.0.2);

земельные участки общего назначения (13.0);

ведение огородничества (13.1);

ведение садоводства (13.3);

развлекательные мероприятия (4.8.1) (не распространяется на земельные участки, расположенные на территориях садоводческих организаций).

Условно-разрешенные виды использования недвижимости.

Скотоводство (1.8);

звероводство (1.9);

птицеводство (1.10);

свиноводство (1.11);

пчеловодство (1.12);

рыбоводство (1.13);

научное обеспечение сельского хозяйства (1.14);

питомники (1.17);

хранение автотранспорта (2.7.1);

бытовое обслуживание (3.3);

проведение научных испытаний (3.9.3);

Ив. № подл.	Подп. и дата
Ив. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Ив. № подл.	

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	05/01-22-ПД	Лист
						5

амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
 приюты для животных (3.10.2);
 деловое управление (4.1);
 рынки (4.3);
магазины (4.4);
 выставочно-ярмарочная деятельность (4.10);
 обеспечение обороны и безопасности (8.0);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости.

Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4);
 выращивание льна и конопли (1.6);
 питомники (1.17);
 пчеловодство (1.12);
 хранение автотранспорта (2.7.1);
 деловое управление (4.1);
 предоставление коммунальных услуг (3.1.1).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Максимальный размер земельного участка для садоводства (1.5), ведения садоводства (13.2), ведения огородничества (13.1) – 2000 кв.м, минимальный размер для данных видов разрешенного использования – 200 кв.м. Максимальный размер земельного участка для личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м. Минимальный размер – 20 кв.м на одно машиноместо. Для остальных видов разрешенного использования максимальные и минимальные размеры земельных участков не установлены.

2. Минимальный отступ строений от фронтальной границы земельного участка - пять метров, от иных границ земельного участка – один метр. Допускается размещать строения без отступов от границы смежных земельных участков в случаях блокировки таких строений по взаимному согласию правообладателей земельных участков.

3. Минимальное количество этажей зданий не ограничено. Максимальное количество надземных этажей жилых зданий – 2.

4. Площадь озеленения земельных участков – не менее 50% территории участка. Для земельных участков с видами разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг (3.1.1); обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территорий (12.0.2) минимальная площадь озеленения не установлена.

Инт. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Инт. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Инт. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	05/01-22-ПД	Лист
						6

5. Максимальный коэффициент застройки земельного участка для видов разрешенного использования: садоводство (1.5), животноводство (1.7), скотоводство (1.8), звероводство (1.9), птицеводство (1.10), свиноводство (1.11), пчеловодство (1.12), рыбоводство (1.13), научное обеспечение сельского хозяйства (1.14), питомники (1.17), ведения садоводства (13.2), ведения огородничества (13.1), для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) – 0,5, для остальных видов разрешенного использования – 0,7, за исключением земельных участков с видами разрешенного использования: хранение автотранспорта (2.7.1); предоставление коммунальных услуг (3.1.1); обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территорий (12.0.2).

6. Максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков: не более 0,67.

7. Вспомогательные строения, за исключением гаража, не допускается размещать перед основными строениями со стороны улиц.

Виды использования земельного участка магазины (4.4) относятся к условно разрешенным видам. Согласно пункта 6, статьи 25 Правил землепользования и застройки города Рубцовска, получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов недвижимости осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Алтайского края о градостроительной деятельности, в соответствии со статьей 27 Правил землепользования и застройки с проведением публичных слушаний.

Функциональное назначение территориальной зоны коллективных садоводств – Ж-4 - обеспечение правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Виды использования недвижимости – магазин, которые определяются настоящей документацией как условно разрешенные для обеспечения эксплуатации объекта – торговый павильон продовольственных товаров, соответствуют основному функционалу территориальной зоны.

Примыкание земельного участка к улице Мичурина с большим потоком транспорта обуславливает использование земельного участка для торговли продовольственными товарами. Эксплуатация объекта недвижимости в данном направлении обусловлена его территориальным расположением, удобным как для пешеходов, так и для автомобилистов, в связи с удобными подъездными путями. Отсутствие аналогичных объектов в указанной части

Изн. № подл.	Подп. и дата
Изн. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

05/01-22-ПД

Лист
7

города является основным фактором выбора данного вида использования объекта недвижимости.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Основное направление деятельности объекта – торговый павильон продовольственных товаров.

Объект включает в себя помещение торгового зала и подсобные, бытовые, складские помещения.

Работа магазина двух сменная без перерыва на обед.

4. САНИТАРНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕКТУ

Санитарно-защитная зона для данного типа объектов (магазины) согласно п. 7.1.12 СанПиН 2.2.1-2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" не нормируется.

В целях более рационального использования земельного участка, прилегающего к зданию торгового павильона продовольственных товаров выполнить благоустройство территории. При этом расположение здания торгового павильона не препятствует обеспечению правовых условий в **зоне коллективных садоводств – Ж-4.**

В целях обеспечения пожарной безопасности имеется возможность подъезда пожарных автомобилей к участку со стороны ул. Мичурина.

Инов. № подл.	Подп. и дата
Инов. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата

Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
-----	------	----------	-------	------

05/01-22-ПД

Лист
8

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Расположение торгового павильона продовольственных товаров по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск, СНТ №1, ул.Мичурина, 363а относительно смежных земельных участков и объектов недвижимости соблюдаются санитарные, противопожарные и градостроительные нормы.

Расположение объекта на участке соответствует функциональным задачам территориальной зоны коллективных садоводств (Ж-4) и не оказывает вредного влияния на характер и процесс жизнедеятельности и эксплуатации объектов, расположенных на смежных земельных участках.

Настоящей документацией по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка - **магазины** и объекта недвижимости – **торговый павильон продовольственных товаров** по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск, СНТ №1, ул.Мичурина, 363а, устанавливается, что при расположении указанного объекта обеспечивается соблюдение требований санитарных, противопожарных и градостроительных норм, правовые условия и функциональные задачи территориальной зоны коллективных садоводств (Ж-4), а так же не нарушаются законные права и интересы правообладателей смежных земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на прилегающих земельных участках.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Выписка из Правил землепользования и застройки города Рубцовска, утвержденных решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 04.12.2007 №621 (в редакции решений Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 20.12.2010 №513, от 21.02.2013 №78, от 17.04.2014 №313, от 18.06.2015 №523 от 15.12.2016 №802, от 22.08.2019 № 307, от 26 марта 2021 № 594).
2. Схема расположения участка на кадастровом плане территории в кадастровом квартале 22:70:000000.
3. Разбивочный план М-б 1:500, шифр 02/22/02-048.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Изн. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

05/01-22-ПД

Лист

9