



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 – Тимошенко Сергей Станиславович

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ
ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г. РУБЦОВСК, УЛ. ПЕСЧАНАЯ, 53.
РАЗМЕЩЕНИЕ ЗДАНИЯ МОЛИТВЕННОГО ДОМА.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

42/11-21-ПД

Том 1

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
“ЭНЕРГОЭКСПЕРТ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО №079-2010-2223575670-01

Заказчик – Тимошенко Сергей Станиславович

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ
ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г. РУБЦОВСК, УЛ. ПЕСЧАНАЯ, 53.
РАЗМЕЩЕНИЕ ЗДАНИЯ МОЛИТВЕННОГО ДОМА.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

42/11-21-ПД

Том 1

Главный инженер проекта

Черкашина Е.Г.

Генеральный директор

Кошелев А.С.



2021

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

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г. РУБЦОВСК, УЛ. ПЕСЧАНАЯ, 53.

РАЗМЕЩЕНИЕ ЗДАНИЯ МОЛИТВЕННОГО ДОМА.

Материалы по обоснованию разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Песчаная, 53 – выполнены на основании следующих исходных данных, проектных разработок и нормативных документов:

- Правила землепользования и застройки города Рубцовска;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»;
- градостроительный план земельного участка, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Песчаная, 53;
- технический план здания, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Песчаная, 53, выданный ООО «АКР» 08.12.2018г.

Земельный участок с кадастровым номером 22:70:021324:2, площадью 1006,0 кв.м находится в центральной части г. Рубцовска по ул. Песчаная, 53. Участок ограничен: с северной стороны – территорией жилого дома по ул. Песчаная, 51, с западной – проезжей частью ул. Песчаная, с южной – территорией жилого дома по ул. Песчаная, 51а, с западной стороны – существующей нежилой застройкой.

На участке располагается здание религиозного назначения, здания вспомогательного назначения с необходимыми инженерными коммуникациями к ним. Так же на участке расположено строение навеса.

Подъезд к земельному участку осуществляется с ул. Песчаная.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки города Рубцовска», утвержденными Решением Рубцовского городского совета депутатов Алтайского края от 04.12.2007 № 621, земельный участок, в отношении которого подготовлена настоящая документация, расположен в зоне индивидуальной жилой застройки усадебного типа (Ж-3).

Ж – 3 – зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа.

Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с земельными участками - с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости.

Для индивидуального жилищного строительства (2.1);
малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
блокированная жилая застройка (2.3);
предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
бытовое обслуживание (3.3);
амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1);
магазины (4.4);
обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
площадки для занятий спортом (5.1.3);
улично-дорожная сеть (12.0.1);
благоустройство территорий (12.0.2).

Условно-разрешенные виды использования недвижимости.

Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);
среднеэтажная жилая застройка (2.5);
обслуживание жилой застройки (2.7);
хранение автотранспорта (2.7.1);
административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
дома социального обслуживания (3.2.1);
оказание социальной помощи населению (3.2.2);
стационарное медицинское обслуживание (3.4.2);
объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
парки культуры и отдыха (3.6.2);
религиозное управление и образование (3.7.2);
государственное управление (3.8.1);
амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
приюты для животных (3.10.2);
деловое управление (4.1);

рынки (4.3);
банковская и страховая деятельность (4.5);
общественное питание (4.6);
гостиничное обслуживание (4.7);
развлекательные мероприятия (4.8.1);
заправка транспортных средств (4.9.1.1);
автомобильные мойки (4.9.1.3);
ремонт автомобилей (4.9.1.4);
ведение огородничества (13.1);
обеспечение обороны и безопасности (8.0);
обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости.

Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4);
садоводство (1.5);
обслуживание жилой застройки (2.7);
хранение автотранспорта (2.7.1);
предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям государственного кадастра недвижимости – культовые здания (церкви, часовни), что соответствует основному виду разрешенного использования в данной зоне – осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1). Фактически на участке расположено здание Молитвенного дома с вспомогательными одноэтажными зданиями, что соответствует градостроительному регламенту.

Градостроительным планом определены следующие предельные параметры земельного участка для данного вида объекта недвижимости:

- минимальный отступ строений от границы земельного участка, совпадающей с красной линией улиц, переулков, проездов – пять метров, от иных границ земельного участка – один метр;
- площадь озеленения земельных участков – не менее 30% территории участка;
- максимальный коэффициент застройки земельного участка – 0,7;
- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков: не более 0,67;
- вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Основное капитальное здание – Молитвенный дом площадью 254,00 м² расположено со стороны красной линии ул. Песчаная на расстоянии 1,0м. Данное здание размещается на расстоянии более 3 метров от фронтальных границ земельного участка. Фактическое расположение этого здания не соответствует предельным параметрам земельного участка.

Сложившаяся застройка по красной линии в данном районе представлена индивидуальными усадебными жилыми домами и выполнена без регламентированного отступа строений от красной линии – 5 метров. Здание молитвенного дома не выходит за линию исторически сформировавшейся застройки ближайших земельных участков по ул. Песчаной в данном районе, что обуславливает возможность сокращения минимальных отступов от фронтальной границы земельного участка.

Исходя из вышеизложенного, следует, что при сохранении существующего здания Молитвенного дома общей площадью 254,00 кв.м, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Песчаная, 53, на расстоянии менее 5 метров от красной линии ул.Песчаная обеспечивается соблюдение санитарных, противопожарных, градостроительных норм, а также законных прав и интересов правообладателей смежных земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на прилегающих участках.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копия контрольно-геодезическая съемка территории по ул. Песчаная, 53.
М 1:500
2. Копия градостроительного плана земельного участка, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Песчаная, 53.
3. Копия технического плана здания, расположенного по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск, ул.Песчаная, 53, выданный ООО «АКР» 08.12.2018г.

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 2 2 - 2 - 0 9 - 0 - 0 0 - 2 0 2 1 - 2 0 2 7

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления пресвитера местной религиозной организации «Центральная церковь Евангельских христиан – баптистов» г. Рубцовска, Тимошенко Сергея Станиславовича от 14.10.2021

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Алтайский край,

(субъект Российской Федерации)

город Рубцовск, ул. Песчаная, 53

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	395298,01	2213877,30
2	395285,05	2213914,35
3	395284,28	2213917,54
4	395260,39	2213909,36
5	395275,11	2213871,64
6	395275,24	2213871,31
7	395284,13	2213873,80
8	395298,01	2213877,30

Кадастровый номер земельного участка или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (при наличии)

22:70:021324:2

Площадь земельного участка

1006 кв.м

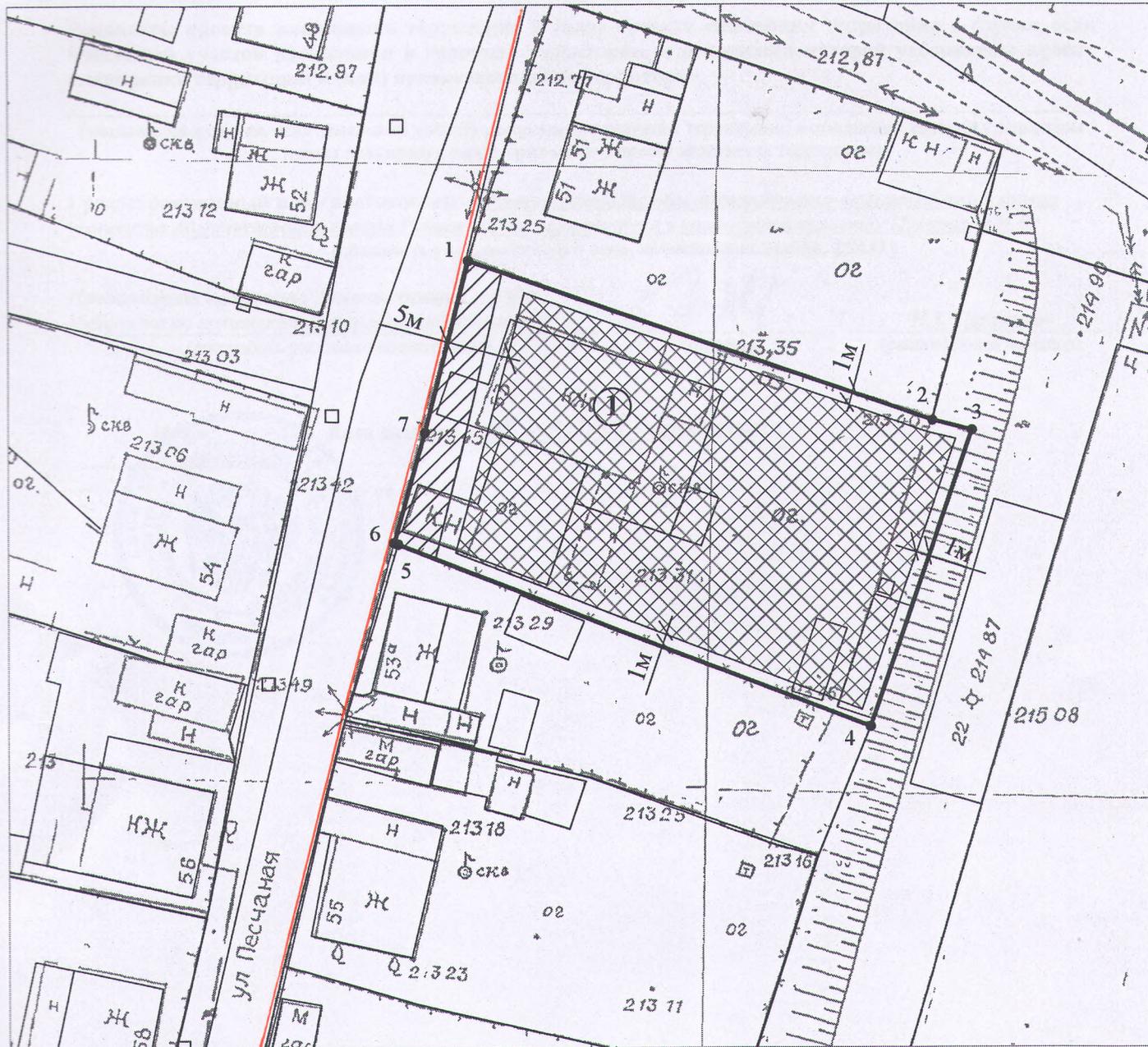
Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка находится объект капитального строительства. Количество объектов – 1 единица(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 «Объекты капитального строительства»

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии) отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

— - границы участка

— - границы улиц

□ - зона ограничения строительства

▨ - зона строительства, за пределами которой запрещено размещение зданий, строений, сооружений

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе

1: 500

19.07.2021 Агентством кадастровых работ, Селиванова Ю.С.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан

18.10.2021 комитетом Администрации города Рубцовска по архитектуре и градостроительству

(дата, наименование организации)

выполнил	Цуканова И.В.	<i>И.В.</i>
проверил	Есина Е.В.	<i>Е.В.</i>

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-3». Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе Правил землепользования и застройки г. 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 26.03.2021 № 594)

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Ж – 3 – зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа.

Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с земельными участками - с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости.

Для индивидуального жилищного строительства (2.1);
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
 блокированная жилая застройка (2.3);
 предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
 бытовое обслуживание (3.3);
 амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
 дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
 среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
 осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
 обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1);
 магазины (4.4);
 обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
 площадки для занятий спортом (5.1.3);
 улично-дорожная сеть (12.0.1);
 благоустройство территорий (12.0.2).

Условно-разрешенные виды использования недвижимости.

Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);
 среднеэтажная жилая застройка (2.5);
 обслуживание жилой застройки (2.7);
 хранение автотранспорта (2.7.1);
 административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
 дома социального обслуживания (3.2.1);
 оказание социальной помощи населению (3.2.2);
 стационарное медицинское обслуживание (3.4.2);
 объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
 парки культуры и отдыха (3.6.2);
 религиозное управление и образование (3.7.2);
 государственное управление (3.8.1);
 амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
 приюты для животных (3.10.2);
 деловое управление (4.1);

рынки (4.3);
банковская и страховая деятельность (4.5);
общественное питание (4.6);
гостиничное обслуживание (4.7);
развлекательные мероприятия (4.8.1);
заправка транспортных средств (4.9.1.1);
автомобильные мойки (4.9.1.3);
ремонт автомобилей (4.9.1.4);
ведение огородничества (13.1);
обеспечение обороны и безопасности (8.0);
обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости.

Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4);
садоводство (1.5);
обслуживание жилой застройки (2.7);
хранение автотранспорта (2.7.1);
предоставление коммунальных услуг (3.1.1).

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га				
-	-	<p>Максимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства (2.1) – 2000 кв.м, минимальный для данного вида разрешенного использования – 400 кв.м, для земельных участков, на которых расположены жилые дома, возведенные до вступления в действие Земельного кодекса Российской Федерации, минимальный размер участка – 200 кв.м. Для остальных видов разрешенного использования максимальные и минимальные размеры земельных участков не установлены.</p>	<p>Согласно Правил землепользования и застройки г. Рубцовска: минимальный отступ строений от границы земельного участка, совпадающей с красной линией улиц, переулков, проездов – пять метров, от иных границ земельного участка – один метр. Расстояние между фронтальной границей земельного участка и жилым домом не должно превышать шести метров. Расстояния измеряются от наружных поверхностей стен строений. В случае, если границы земельного участка расположены за красной линией, то отступ строений принимается в соответствии с требованием части 24 статьи 3 настоящих Правил. Допускается размещать строения без отступов от границы смежных земельных участков в случаях блокировки таких строений по взаимному согласию правообладателей земельных участков.</p>	<p>Минимальное количество этажей зданий не ограничено. Максимальное количество надземных этажей жилых зданий – 3.</p>	<p>Максимальный коэффициент застройки земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 0,5, для остальных видов разрешенного использования – 0,7, за исключением 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).</p>	<p>Площадь озеленения земельных участков – не менее 30% 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.</p>

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

Информация отсутствует

3.1. Объекты капитального строительства

№ 1, жилой дом, 1-этажный, 69,8 кв.м,
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер 22:70:021324:17

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ _____, _____,
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)
регистрационный номер в реестре _____ от _____ (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Зона ограничения использования земельного участка

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4

7. Информация о границах публичных сервитутов _____

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок 22:70:021324

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Технические условия не требуются

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Правила благоустройства города Рубцовска, принятые решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 26.03.2021 № 593

11. Информация о красных линиях: _____

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y

Приложение (в случае, указанном в [части 3.1 статьи 57.3](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации)

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации...

№ п/п	Наименование объектов	Содержание	Дата
1			
2			

Составлено в соответствии с требованиями...

№ п/п	Наименование объектов	Содержание	Дата
1			
2			

Составлено в соответствии с требованиями...

№ п/п	Наименование объектов	Содержание	Дата
1			
2			

Составлено в соответствии с требованиями...

**Градостроительный
план**



Пронумеровано и
протитуровано 10 л.
Ведущий специалист
архитектурно-
строительного отдела
комитета Администрации
города Рубцовска по
архитектуре и
градостроительству

И.В. Цуканова
« 18 » 10 2021 г