

ООО "АПС групп"

Проектный отдел

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
регистрационный номер СРО-П-081-5401303675-00430-4 от 22.08.2012г.

Заказчик: Поломошнов Александр Константинович

ОБОСНОВАНИЕ УСЛОВНО РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
ПО АДРЕСУ: АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г.РУБЦОВСК, УЛ.ПРОЛЕТАРСКАЯ, 252

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

17/01-22-ПД

2022

ООО "АПС групп"

Проектный отдел

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
регистрационный номер СРО-П-081-5401303675-00430-4 от 22.08.2012г.

Заказчик: Поломошнов Александр Константинович

ОБОСНОВАНИЕ УСЛОВНО РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
ПО АДРЕСУ: АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г.РУБЦОВСК, УЛ.ПРОЛЕТАРСКАЯ, 252

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

17/01-22-ПД

Директор:



(подпись)

В.С.Казанцев

(Ф.И.О)

ГИП:

Е.Г.Черкашина

(подпись)

(Ф.И.О)

2022

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

Лист	17/01-22-ПД				Лист
2					2
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

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

					17/01-22-ПД	
Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		Лист
						3

1. ВВЕДЕНИЕ

Основанием для разработки документации на отклонение от основного вида разрешенного использования недвижимости является фактическое расположение жилого дома, блокированной застройки, на участке, расположенном по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск, ул.Пролетарская, 252, не соответствует основным видам разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне.

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, от 23.12.2021 №747);

- Схема расположения участка на кадастровом плане территории в кадастровом квартале 22:70:021237;

- Фрагмент карты градостроительного зонирования (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, от 23.12.2021 №747)). Исх. №1173 от 19.08.2022г.

- 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 по адресу ул.Пролетарская, 252 разделен на два земельных участка.

Земельный участок с кадастровым номером 22:70:021237:233 общей площадью 688,0 кв.м., на котором расположен жилой дома сблокированной застройки находится в Алтайском крае, г.Рубцовске, по ул.Пролетарская в 15 метрах на северо-запад от дома №252.

Земельный участок с кадастровым номером 22:70:021237:232 общей площадью 469,0 кв.м., на котором расположен жилой дома сблокированной застройки находится в Алтайском крае, г.Рубцовске, по ул.Пролетарская в 18 метрах на юго-запад от дома №252.

Участки располагаются в центральной части города. На земельных участках расположен жилой дом сблокированной застройки с необходимыми подъездами и инженерными коммуникациями, а так же все необходимых хозпостройки на каждом из участков.

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	17/01-22-ПД	Лист 4

Земельные участки граничат со следующими земельными участками:

- с восточной стороны проезжая часть ул.Пролетарская, за которой расположена территория частной жилой застройки;
- с северной стороны проезжая часть пер.Гражданского;
- с западной стороны многоэтажная жилая застройка;
- с южной стороны малоэтажная жилая застройка.

Подъезд к земельным участкам осуществляется со стороны ул.Пролетарская.

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, от 23.12.2021 №747), территория, на которой находятся земельные участки, расположена в **зоне многоэтажной жилой застройки – Ж-1.**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования микрорайонов, кварталов силуэтной застройки на основе архитектурно-композиционных, социально-бытовых, гигиенических, демографических требований, особенностей социальной базы, уровня инженерного оборудования и с учетом исторически сложившейся этажности многоквартирной застройки.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- Среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- многоэтажная жилая застройка (2.6);
- хранение автотранспорта (2.7.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- дома социального обслуживания (3.2.1);
- оказание социальной помощи населению (3.2.2);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- общежития (3.2.4);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- стационарное медицинское обслуживание (3.4.2);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	17/01-22-ПД	Лист
5						5

- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
- парки культуры и отдыха (3.6.2);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- государственное управление (3.8.1);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- деловое управление (4.1);
- рынки (4.3);
- магазины (4.4);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- служебные гаражи (4.9);
- 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:

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- блокированная жилая застройка (2.3);**
- обслуживание жилой застройки (2.7);
- религиозное управление и образование (3.7.2);
- проведение научных исследований (3.9.2);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- Автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- обеспечение обороны и безопасности (8.0);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

- Обслуживание жилой застройки (2.7);
- хранение автотранспорта (2.7.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

Инд. № инв. №	Подп. и дата					17/01-22-ПД	Лист
Инд. № дубл.	Подп. и дата				6		
Инд. № подл.	Подп. и дата	Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства.

1. Максимальные и минимальные размеры земельных участков не установлены.

2. Минимальный отступ строений от границы земельного участка, совпадающей с красной линией улиц, переулков, проездов – три метра, от остальных границ земельного участка – один метр. 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.

3. Минимальное количество надземных этажей для жилых зданий не менее 5, за исключением жилых домов, строительство которых осуществляется за счет средств федерального, регионального или местного бюджета. Для иных объектов минимальное количество этажей не ограничено. Максимальное количество этажей зданий не ограничено.

4. Площадь озеленения земельных участков – не менее 10% территории участка. Для 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) минимальная площадь озеленения не установлена.

5. Максимальный коэффициент застройки земельного участка – 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: при уплотнении застройки - 1,04, в проектируемой застройке - 1,54.

7. Встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные для данной зоны, могут размещаться только в многоквартирных жилых домах, выходящих на улицы, проезды, или пристраиваться к ним при условии, что входы в нежилые помещения размещаются со стороны улицы, проезда и для автостоянок достаточно мест.

8. Для видов разрешенного использования – хранение автотранспорта (2.7.1) установлен максимальный размер гаражного бокса для хранения индивидуального автотранспортного средства 4,5х7,5 метров по наружным граням стен из расчета на одно транспортное средство.

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	17/01-22-ПД	Лист
						7

Вид использования земельного участка объекты **блокированной жилой застройки (2.3)** 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 **многоэтажной жилой застройки** предназначены для формирования микрорайонов, кварталов силуэтной застройки на основе архитектурно-композиционных, социально-бытовых, гигиенических, демографических требований, особенностей социальной базы, уровня инженерного оборудования и с учетом исторически сложившейся этажности многоквартирной застройки. Допускается широкий спектр коммерческих услуг. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Вид использования недвижимости – **блокированная жилая застройка (2.3)**, который определяется настоящей документацией как условно разрешенный для обеспечения эксплуатации объекта – жилой дом блокированной застройки, соответствуют основному функционалу территориальной зоны.

Примыкание земельных участков к улице Пролетарская, относящейся к улицам общегородского назначения, обуславливает возможность использование земельных участков для жилья. Эксплуатация объекта недвижимости в данном направлении обусловлена его территориальным расположением, удобным как для пешеходов, так и для автомобилистов, в связи с удобными подъездными путями. Улица Пролетарская, является жилой улицей, на которой расположено множество индивидуальные частные жилые дома сблокированной застройки. Эксплуатация объекта в качестве жилого дома сблокированной застройки не нарушает общей застройки района. Все эти аспекты являются основным фактором выбора данного вида использования объекта недвижимости.

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

Лист	17/01-22-ПД				Лист
Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		8

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Основное направление деятельности объекта – жилой дом сблокированной застройки. Объект включает в себя жилые помещения, санитарно-бытовые, подсобные помещения.

Здание имеет архитектурный облик индивидуального жилого дома.

4. САНИТАРНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕКТУ

Санитарно-защитная зона для жилых домов согласно СанПиН 2.2.1-2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" не нормируется.

Расположение жилого дома не препятствует обеспечению правовых условий в **зоне многоэтажной жилой застройки (Ж-1)**.

В целях обеспечения пожарной безопасности имеется возможность подъезда пожарных автомобилей к участкам со стороны ул. Пролетарская и пер.Гражданский.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	17/01-22-ПД	Лист
						9
Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Расположение жилого дома по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск, ул.Пролетарская, 252 относительно смежных земельных участков и объектов недвижимости соблюдаются санитарные, противопожарные и градостроительные нормы.

Расположение объекта на участке соответствует функциональным задачам территориальной зоны многоэтажной жилой застройки (Ж-1) 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 блокированная жилая застройка (2.3) и объекта недвижимости – жилого дома по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск, ул.Пролетарская, 252, устанавливается, что при расположении указанного объекта обеспечивается соблюдение требований санитарных, противопожарных и градостроительных норм, правовые условия и функциональные задачи территориальной зоны многоэтажной жилой застройки (Ж-1), а так же не нарушаются законные права и интересы правообладателей смежных земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на прилегающих земельных участках.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 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, от 23.12.2021 №747);

- Схема расположения участка на кадастровом плане территории в кадастровом квартале 22:70:021237;

- Фрагмент карты градостроительного зонирования (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, от 23.12.2021 №747)). Исх. №1173 от 19.08.2022г.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	17/01-22-ПД