

**Лукашин Константин Анатольевич**

**Торговый павильон продовольственных товаров  
по адресу: Российская Федерация,  
Алтайский край, г. Рубцовск, СНТ №3,  
ул. Кабачковая, 14**

**Обоснование условно разрешенного вида использования  
земельного участка**

**Шифр 07/24/02-009 УРВИ**

**Заказчик: Родоманова О.В.**

**2024 г.**

**Лукашин Константин Анатольевич**

**Торговый павильон продовольственных товаров  
по адресу: Российская Федерация,  
Алтайский край, г. Рубцовск, СНТ №3,  
ул. Кабачковая, 14**

**Обоснование условно разрешенного вида использования  
земельного участка и объекта недвижимости**

**Шифр 07/24/02-009 УРВИ**

**Заказчик: Родоманова О.В.**

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ К.А. Лукашин

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

Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/24/02-009 УРВИ	Лист
						2

Оглавление.

1. Введение.....4  
 2. Характеристика земельного участка.....5  
 3. Характеристики объекта.....10  
 4. Санитарные требования к проектируемому объекту.....10  
 5. Заключение..... 11  
 Приложения..... 12

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

Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/24/02-009 УРВИ

## 1. Введение.

Основанием для разработки документации по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка является намерение заказчика привести в соответствие разрешенное использование земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, СНТ №3, ул. Кабачковая, 14, на котором расположен временный нестационарный торговый павильон с его фактическим использованием.

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

- заявление заказчика;
- Правил землепользования и застройки города Рубцовска, утвержденных решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 04.12.2007 №621 (с изменениями, внесенными решениями 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, от 19.08.2021 № 668, от 23.12.2021 № 747, от 17.11.2022 № 51, от 26.05.2023 № 135, от 17.08.2023 № 168);
- фрагмента карты градостроительного зонирования;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов».

Интв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Интв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Интв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Интв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Интв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Интв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

07/24/02-009 УРВИ

Лист

4

## 2. Характеристика земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 22:70:030301:356 общей площадью 638 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, СНТ №3, ул. Кабачковая, 14, находится в восточной части города на правом берегу реки Алей. На земельном участке расположен торговый нестационарный павильон по продаже продовольственных товаров.

Земельный участок с северо-западной и юго-восточной сторон граничит со смежными садовыми участками, с северо-восточной стороны расположена проезжая часть улицы Кабачковой, с южной стороны и юго-западной сторон – свободная от застройки территория.

Подъезд к земельному участку осуществляется непосредственно с проезжей части улицы Кабачковой с северной стороны участка.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки города Рубцовска, утвержденных решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 04.12.2007 №621, территория, на которой находится земельный участок проектируемого объекта, расположена в зоне коллективных садоводств – Ж-4.

**Зона коллективных садоводств (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

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/24/02-009 УРВИ	Лист
						5

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 (13.2);

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

выпас сельскохозяйственных животных (1.20) (не распространяется на земельные участки, на территории 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);

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).

Интв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Интв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Интв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Интв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Интв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

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

07/24/02-009 УРВИ

**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. 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.

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

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

07/24/02-009 УРВИ

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.

Вид использования земельного участка: магазины (4.4) относятся к условно разрешенным видам. В соответствии с пунктом 6, статьи 25 Правил землепользования и застройки города Рубцовска, получение разрешений 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. Вид использования недвижимости – магазины, который определяется настоящей документацией как условно разрешенный для обеспечения функционирования объекта

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	<i>07/24/02-009 УРВИ</i>	Лист
						8



обслуживания населения товарами первой необходимости – торговый павильон по продаже продовольственных товаров, соответствуют вспомогательному функционалу данной территориальной зоны.

Примыкание земельного участка к оживленной улице садоводческого товарищества - Кабачковой, с относительно интенсивным потоком транспорта обуславливает использование участка для размещения торгового объекта. Отсутствие аналогичных объектов в указанной части города является основным фактором выбора данного вида использования объекта недвижимости.

Инв. № подл.	Подп. и дата				Лист
	Взам. инв. №				
Инв. № дубл.	Подп. и дата				9
	Инв. № дубл.				
07/24/02-009 УРВИ					
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

### 3. Характеристики объекта.

Основное направление деятельности объекта – продажа продовольственных товаров и товаров первой необходимости.

Объект представляет собой временный легко демонтируемый торговый павильон, прочно не связанный с грунтом размером в плане 6,25х9,10 метров по наружным граням стен. В состав павильона входят следующий набор помещений: торговый зал, бытовые, подсобные помещения, кладовая.

### 4. Санитарные требования к проектируемому объекту.

Согласно разделу 12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" санитарно-защитная зона рассматриваемого объекта – магазина – не нормируется.

В целях более рационального использования земельного участка, прилегающего к объекту торговли продовольственными товарами предлагается выполнить благоустройство территории. При этом расположение нестационарного торгового павильона не препятствует обеспечению правовых условий зоны коллективных садоводств (Ж-4).

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

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

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

07/24/02-009 УРВИ

Лист

10

## 5. Заключение

При размещении нестационарного торгового объекта – павильона по продаже продовольственных товаров на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, СНТ №3, ул. Кабачковая, 14, соблюдаются требования к инсоляции зданий, санитарные, противопожарные и градостроительные нормы.

Размещение указанного объекта на участке будет соответствовать функциональным задачам территориальной зоны коллективных садоводств (Ж-4) и не окажет вредного влияния на характер и процесс жизнедеятельности и эксплуатации объектов, расположенных на близлежащих земельных участках.

Настоящей документацией по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка – **магазины** по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, СНТ №3, ул. Кабачковая, 14, устанавливается, что при размещении указанного объекта обеспечивается соблюдение требований санитарных, противопожарных и градостроительных норм, правовые условия и функциональные задачи территориальной зоны коллективных садоводств (Ж-4), а также не нарушаются законные права и интересы правообладателей смежных земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на прилегающих участках.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Инов. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
07/24/02-009 УРВИ				Лист
				11

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

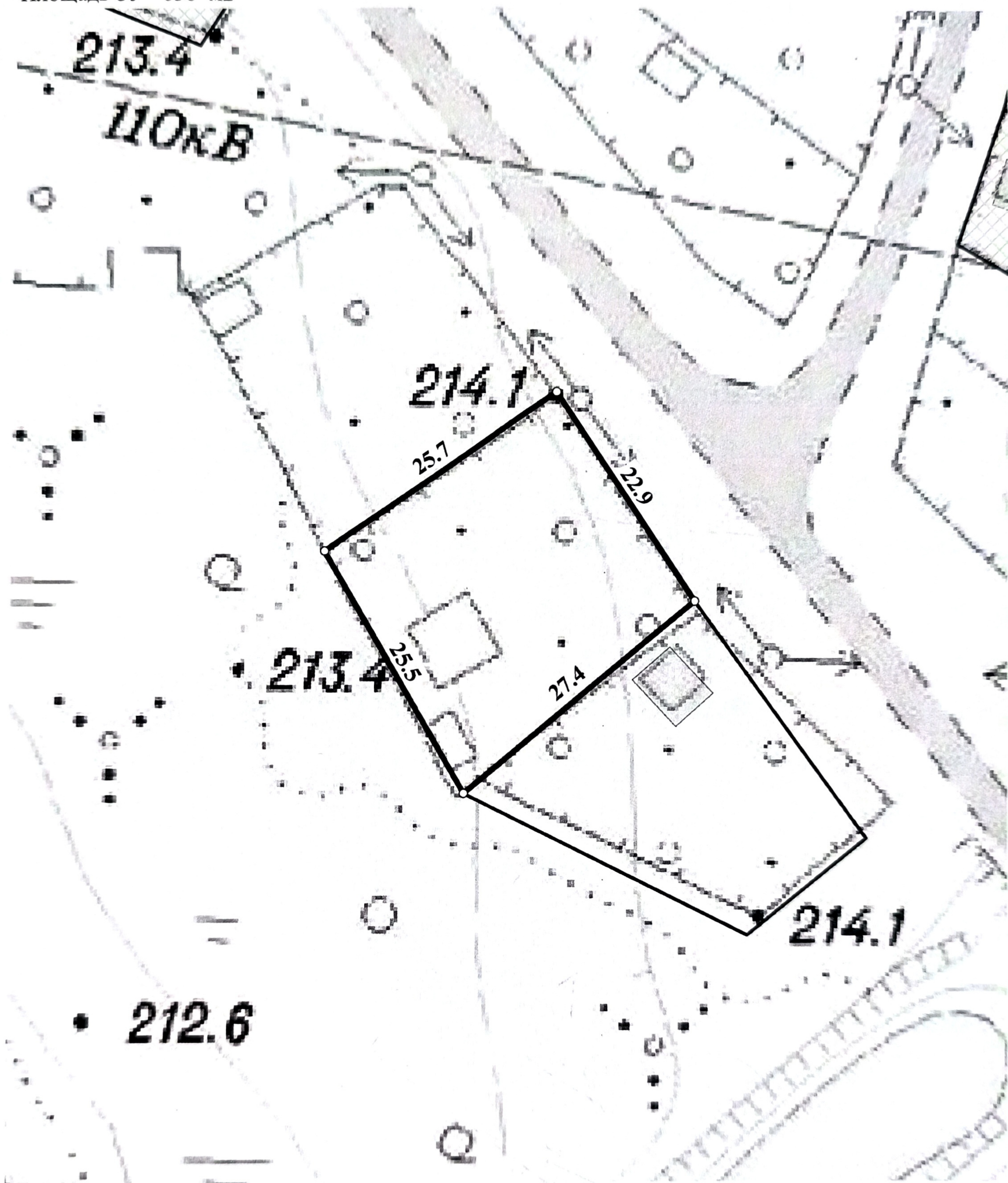
1. Ситуационный план масштаб 1:500;
2. Фрагмент карты градостроительного зонирования на участок;
3. Схема планировочной организации земельного участка;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	07/24/02-009 УРВИ	Лист
						12
Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		



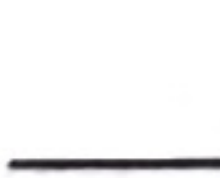
**СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН**  
Масштаб 1:500

Приложение к исх.  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
комитета по архитектуре и градостроительству  
Администрации города Рубцовска

Адрес: г. Рубцовск, СНТ-3, ул. Кабачковая, 14  
Площадь ЗУ - 638 м<sup>2</sup>



**Условные обозначения**

-  земельный участок
-  здание, сооружение
-  существующие красные линии

Примечание : топографическая съемка подлежит корректуре

Председатель комитета  
по архитектуре  
и градостроительству

Н.Т. Деревянко

Исполнитель

Федянина Г.Г.

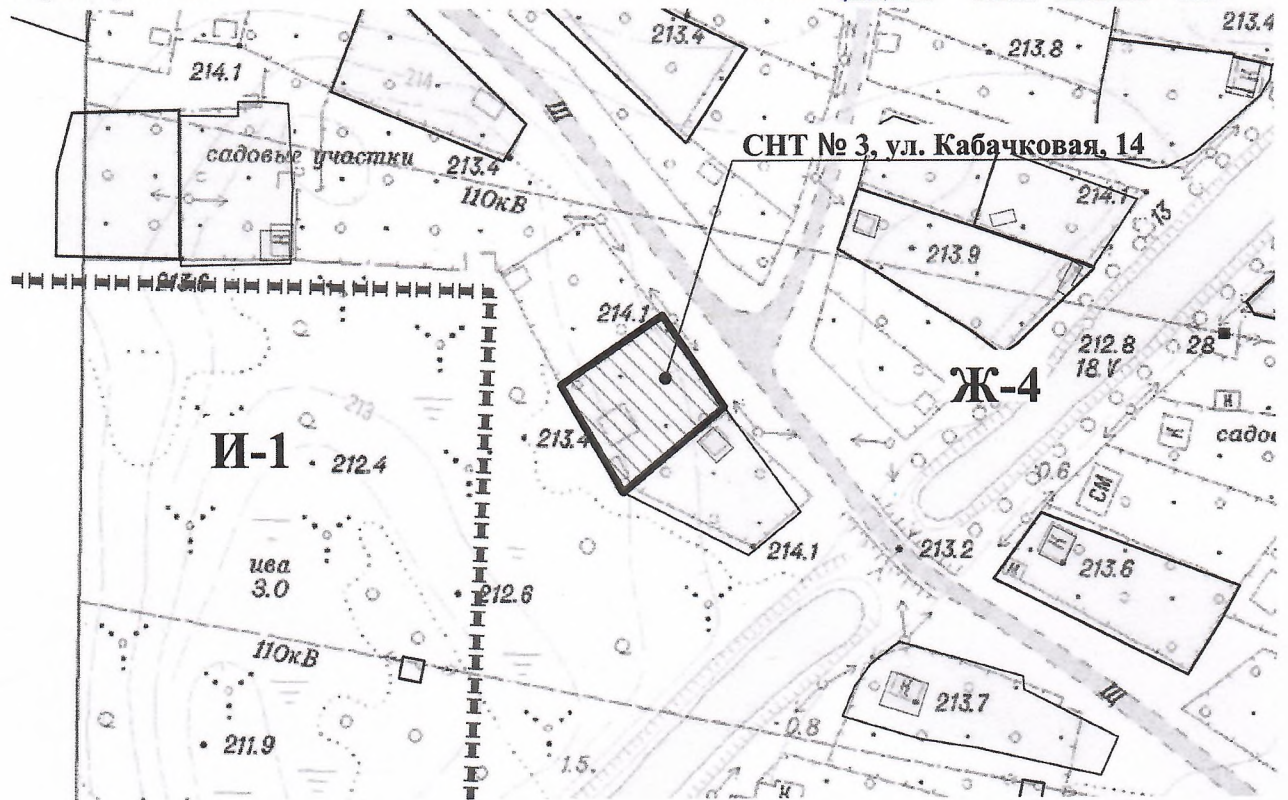
# Фрагмент карты градостроительного зонирования

(Правила землепользования и застройки города Рубцовска, утверждены решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 04.12.2007 № 621

(в ред. решения РГСД АК 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, от 19.08.2021 № 668, от 23.12.2021 № 747, от 17.11.2022 № 51, от 26.05..2023 № 135, от 17.08.2023 № 168)

Город Рубцовск

Исх.№ 194 "09" 02 2024 г.



Согласно Правилам землепользования и застройки города Рубцовска, земельный участок с кадастровым номером 22:70:030301:356, расположенный по адресу: РФ, Алтайский край, г. Рубцовск, СНТ № 3, ул. Кабачковая, 14 относится к зоне Ж-4;

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Ж-1 многоэтажная застройка 5 и более этажей
- Ж-2 Малоэтажная застройка
- Ж-3 усадебная застройка
- Ж-4 коллективные садоводства
- Ж-5 зона запрещения нового жилого строительства

### ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- О-1 городского центра
- О-2 жилых районов
- О-3 Научно-образовательные
- О-4 лечебно-оздоровительные
- О-5 культурных сооружений
- О-6 производственных зон
- О-7 спортивно-оздоровительные
- О-8 буферная зона

### ГРАНИЦЫ

- городской черты
- границы разрешенного использования территории

### ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- П-1 промышленных объектов 2 класса (500 м)
- П-2 промышленных объектов 3 класса (300 м)
- П-3 промышленных объектов 4 класса (100 м)
- П-4 промышленных объектов 5 класса (50 м)
- П-5 коммунальных объектов

### ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- И-1 водозабора
- И-2 энергообеспечения
- И-3 очистных сооружений канализации

### ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Т-1 полоса отвода железной дороги
- Т-2 магистрали федерального значения
- Т-3 магистральных улиц общегородского значения
- Т-4 транспортных развязок

### ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗОН

- Р-1 рекреационных объектов (парков, садов, скверов, бульваров)
- Р-2 лесопарков, лугопарков
- Р-3 городских лесов
- Р-4 пляжей

### СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- СН-1 Министерства обороны
- СН-2 режимные территории
- СН-3 кладбища
- СН-4 теплицы
- СН-5 питомники

### СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ

- СХ-1 Земли сельскохозяйственного использо-

### ПРОЧИЕ

- Пр-1 озеленение санитарно-защитных зон
- Пр-2 луго, кустарники
- Пр-3 болота
- Пр-4 рекультивируемые территории

Приложение: выписка из Правил землепользования и застройки города Рубцовска (градостроительные регламенты)

Председатель комитета

Н.Т. Деревянко

Исполнитель

Федянина Г.Г.

## Выписка

из Правил землепользования и застройки города Рубцовска, утвержденных решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 04.12.2007 № 621 (в ред. решения РГСД АК 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, от 19.08.2021 № 668, от 23.12.2021 № 747, от 17.11.2022 № 51, от 26.05.2023 № 135, от 17.08.2023 № 168)

# ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА РУБЦОВСКА

## ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

### ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

**Статья 49. Описание территориальных зон, градостроительные регламенты**  
(в ред. решения РГСД АК от 22.08.2019 № 307, от 26.03.2021 № 594).

#### **Ж –4 – зона коллективных садоводств.**

Зона коллективных садов 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 (13.2);  
развлекательные мероприятия (4.8.1) (не распространяется на земельные участки, расположенные на территориях садоводческих организаций);  
выпас сельскохозяйственных животных (1.20) (не распространяется на земельные участки, на территории 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);  
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 тонирующих, 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. 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.

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.

Содержание выписки соответствует действующей редакции Правил землепользования и застройки города Рубцовска

Исполнитель:

  
(подпись)

Федянина Галина Геннадьевна

(фамилия, имя, отчество)



