

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: ООО «АвтоМаркет»

ОБОСНОВАНИЕ УСЛОВНО РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
ПО АДРЕСУ: АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г.РУБЦОВСК, УЛ.КОМСОМОЛЬСКАЯ, 291

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

10/01-23-ПД

2023

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: ООО «АвтоМаркет»

ОБОСНОВАНИЕ УСЛОВНО РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
ПО АДРЕСУ: АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г.РУБЦОВСК, УЛ.КОМСОМОЛЬСКАЯ, 291

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

10/01-23-ПД

Директор:



(подпись)

В.С.Казанцев

(Ф.И.О)

ГИП:

Е.Г.Черкашина

(подпись)

(Ф.И.О)

2023

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

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

10/01-23-ПД

Лист

2

1. ВВЕДЕНИЕ

Основанием для разработки документации на отклонение от основного вида разрешенного использования недвижимости является фактическое расположение нежилого здания магазина непродовольственных товаров с автосервисом, на участке, расположенном по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск, ул.Комсомольская, 291, 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, от 17.11.2022 №51);

- 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, от 17.11.2022 №51)). Исх. №870 от 08.06.2023г.

- Технический паспорт здания (строения) №291 по ул.Комсомольская (Лит.А), выданные ООО «Агентством кадастровых работ» 20.09.2016г.;

- Решение об установлении санитарно-защитной зоны от 11.07.2023г. №22-00-06/09-6414-2023, выданное управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Алтайскому краю;

- Выписка из единого государственного реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним №22/363/001/2016-3092 от14.10.2016г.;

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.02.2022г. Кадастровый номер 22:70:021130:701;

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.09.2019г. Кадастровый номер 22:70:021130:392;

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.09.2019г. Кадастровый номер 22:70:021130:390;

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	10/01-23-ПД	Лист
						4

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.09.2019г. Кадастровый номер 22:70:021130:391.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Участок располагается в центральной части города. На земельном участке расположено нежилое здание непродовольственного магазина с автосервисом с необходимыми подъездами и инженерными коммуникациями.

Земельный участок граничит со следующими земельными участками:

- с восточной стороны многоэтажная жилая застройка и свободная от застройки территория, за которой расположена территория частной жилой застройки;
- с северной стороны проезжая часть пер.Гражданского;
- с западной стороны проезжая часть ул.Комсомольской;
- с южной стороны проезжая часть пер.Мельничный.

Подъезд к земельному участку может осуществляться со всех сторон.

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, от 17.11.2022 №51), территория, на которой находится земельный участок, расположен в **буферной зоне – Ц-8.**

Зона предназначена для уменьшения влияния объектов транспортной инфраструктуры, выделена для оздоровления окружающей среды.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- Хранение автотранспорта (2.7.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- 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);

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	10/01-23-ПД	Лист
						5

среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
 объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
 парки культуры и отдыха (3.6.2);
 цирки и зверинцы (3.6.3);
 осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
 религиозное управление и образование (3.7.2);
 государственное управление (3.8.1);
 проведение научных исследований (3.9.2);
 проведение научных испытаний (3.9.3);
 обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1);
 амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
 приюты для животных (3.10.2);
 деловое управление (4.1);
 объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
 рынки (4.3);
 магазины (4.4);
 банковская и страховая деятельность (4.5);
 общественное питание (4.6);
 гостиничное обслуживание (4.7);
 развлекательные мероприятия (4.8.1);
 служебные гаражи (4.9);
 выставочно-ярмарочная деятельность (4.10);
 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:

Садоводство (1.5);
 рыбоводство (1.13);
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
 блокированная жилая застройка (2.3);
 среднеэтажная жилая застройка (2.5);
 медицинские организации особого назначения (3.4.3);
 заправка транспортных средств (4.9.1.1);
 обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2);

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

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

10/01-23-ПД

Лист

6

4. Площадь озеленения земельных участков – не менее 15% 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 – 0,6, 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 для данной зоны не установлено.

7. 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.

Вид использования земельного участка объект **ремонт автомобилей (4.9.1.4)** относится 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 **буферной зоны** предназначены для уменьшения влияния объектов транспортной инфраструктуры и для оздоровления окружающей среды. В буферной зоне 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 – **ремонт автомобилей (4.9.1.4)**, который определяется настоящей документацией как условно разрешенный для обеспечения эксплуатации объекта – нежилое здание непродовольственного магазина с автосервисом, соответствуют основному функционалу территориальной зоны.

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	10/01-23-ПД	Лист
						8

Примыкание земельного участка к улице Комсомольская и переулку Гражданский, относящейся к улицам общегородского назначения, обуславливает возможность использование земельного участка для магазина и автосервиса. 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 Комсомольская, является улицей общегородского назначения, на которой расположено множество объектов инфраструктуры. Эксплуатация объекта в качестве магазина и автосервиса не нарушает общей застройки района. Все эти аспекты являются основным фактором выбора данного вида использования объекта недвижимости.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Основное направление деятельности объекта – магазин непродовольственных товаров с автосервисом. Объект включает в себя торговые помещения, санитарно-бытовые, подсобные помещения и помещения для ремонта автотранспорта.

Здание имеет архитектурный облик административного здания.

4. САНИТАРНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕКТУ

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Алтайскому краю вынесло решение об уменьшении санитарно-защитной зоны.

Расположение нежилого здания магазина непродовольственных товаров с автосервисом не препятствует обеспечению правовых условий в **буферной зоне (Ц-8)**.

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

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

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

10/01-23-ПД

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Расположение нежилого здания магазина непродовольственных товаров с автосервисом по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск, ул.Комсомольская, 291 относительно смежных земельных участков и объектов недвижимости соблюдаются санитарные, противопожарные и градостроительные нормы.

Расположение объекта на участке соответствует функциональным задачам буферной зоны Ц-8 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 ремонт автомобилей (4.9.1.4) и объекта недвижимости – нежилого здания магазина непродовольственных товаров с автосервисом по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск, ул.Комсомольская, 291, устанавливается, что при расположении указанного объекта обеспечивается соблюдение требований санитарных, противопожарных и градостроительных норм, правовые условия и функциональные задачи буферной зоны (Ц-8), 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, от 17.11.2022 №51);

- 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, от 17.11.2022 №51)). Исх. №870 от 08.06.2023г.

- Технический паспорт здания (строения) №291 по ул.Комсомольская (Лит.А), выданные ООО «Агентством кадастровых работ» 20.09.2016г.;

- Решение об установлении санитарно-защитной зоны от 11.07.2023г. №22-00-06/09-6414-2023, выданное управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Алтайскому краю;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	10/01-23-ПД					Лист
										10
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата						

- Выписка из единого государственного реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним №22/363/001/2016-3092 от 14.10.2016г.;

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.02.2022г. Кадастровый номер 22:70:021130:701;

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.09.2019г. Кадастровый номер 22:70:021130:392;

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.09.2019г. Кадастровый номер 22:70:021130:390;

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.09.2019г. Кадастровый номер 22:70:021130:391.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	10/01-23-ПД	Лист
						11
Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		