

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 22.08.2012 г.

Заказчик: Старченко К.С.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
РЕКОНСТРУКЦИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА ПОД
МАГАЗИН ПО АДРЕСУ: АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г. РУБЦОВСК,
УЛ. ПРОЛЕТАРСКАЯ, 183

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Пояснительная записка
Схема планировочной организации земельного участка

20/03-24-ПД

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 22.08.2012 г.

Заказчик: Старченко К.С.

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
РЕКОНСТРУКЦИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА ПОД
МАГАЗИН ПО АДРЕСУ: АЛТАЙСКИЙ КРАЙ, Г. РУБЦОВСК,
УЛ. ПРОЛЕТАРСКАЯ, 183

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Пояснительная записка
Схема планировочной организации земельного участка

20/03-24-ПД

Директор

2024

СОДЕРЖАНИЕ

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Лист</i>
1	<i>Титульный лист</i>	
2	<i>Содержание</i>	
3	<i>Цель обоснования. Общие сведения об объекте</i>	
4	<i>Технико-экономические показатели объекта</i>	
5, 6	<i>Пояснительная записка</i>	
7	<i>Выводы</i>	
8	<i>Схема планировочной организации земельного участка</i>	
9	<i>Ситуационный план</i>	
	<i>Приложения : выкопировка из ГПЗУ</i>	

									<i>лист</i>
						17.02.2023			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				2

Цель обоснования:

определение возможности размещения магазина в существующем жилом 1-этажном доме по адресу: ул. Пролетарская, 183 в г. Рубцовске Алтайского края на земельном участке площадью 0,0798 га (кадастровый номер 22:70:021305:11).

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 22:70:021305:11, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Пролетарская, д.183, прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

Категория и виды разрешенного использования данного участка относятся к Ж-З:

- * Земли населенных пунктов
- * Для индивидуальной жилой застройки
- * Для размещения магазина

Общие сведения об объекте

Земельный участок с кадастровым номером 22:70:021305:11, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Пролетарская д.183, находится в центральной части города в жилом районе на пересечении застройки малоэтажными индивидуальными и многоэтажными многоквартирными домами блокированной застройки с количеством этажей до 3-х этажей включительно. К земельному участку проложены существующие подъездные пути – ул. Пролетарская (с западной стороны) и переулок Пионерский (с северной стороны), обеспечивающие транспортную и пешеходную связь земельного участка с иными улицами и районами г.Рубцовска, обеспечивающие подъезд пожарных машин и машин спецавтотранспорта к земельному участку и жилому дому, построенному на данном земельном участке. Объект находится в стадии завершенного строительства, введенного в эксплуатацию. На земельном участке расположен 1-этажный индивидуальный жилой дом, имеющий подключение к городским инженерным сетям электроснабжения и водопровода (согласно Технических условий, выданных эксплуатирующими инженерные сети инстанциями) и имеющее местное печное отопление и канализование в выгребную яму. Здание предполагается реконструировать и произвести работы по приведению его в соответствие нормам эксплуатации его как магазина продовольственных товаров и напитков на розлив.

Согласно сведений чертежа градостроительного плана земельного участка, земельный участок с кадастровым номером 22:70:021305:11 не расположен в границах зон с особыми условиями использования территории (не имеет ограничений): не входит в санитарно-защитные зоны предприятий, ни в охранные зоны инженерных сетей и воздушных линий электропередач (высоковольтные), ни газопровода или водопровода. Участок попадает в охранную зону воздушной низковольтной линии электропередач.

Земельный участок имеет рельеф с небольшим уклоном в северо-западном направлении проезжей части улиц –рельеф местности пологий по всей территории застройки, перепад рельефа в поперечном и продольном направлении земельного участка не превышает 30 см.

Строительство здания выполнено в границах земельного участка, но имеются отклонения в соблюдении нормативных расстояний до красных линий ул. Пролетарской и пер. Пионерского (см. Схему планировочной застройки участка) согласно градостроительных норм. От красной линии и от границы участка по пер. Пионерскому здание на земельном участке с кадастровым номером 22:70:021305:11 размещено на расстоянии менее 5,0 м. От границ участка по ул. Пролетарской здание размещено менее 5,0 м

										лист
									17.02.2023	
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата					3

Расстояния до соседних жилых домов согласно пожарных регламентов соблюдены. Расстояние от жилого дома №183 по ул. Пролетарской до жилых домов, расположенных на соседних земельных участках: 55 м – от дома с восточной стороны; 34 м – от дома с северной стороны; 19 м – от дома с южной стороны. Соседние дома малоэтажные индивидуальной застройки. С западной стороны участка находится ул. Пролетарская. Нормативные расстояния до соседних жилых домов и участков застройки по пожарным и градостроительным нормам соблюдены.

Конфигурация земельного участка – в виде неправильного многоугольника. Площадь земельного участка – 798 кв.м, здание – 1 этажное деревянное, VI (четвертой) степени огнестойкости, площадь застройки 109,08 кв.м.

Собственник земельного участка в соответствии с размером площади земельного участка 798 кв.м произвел строительство объекта жилого назначения 100% степенью готовности, объект был сдан в эксплуатацию в 1914 г.

Габариты здания 10,8 м х 19,8 м плюс выступающая часть дома (планируется входной тамбур) и высотой 3,0 м (до карниза кровли).

Здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером №22:70:021305:11 в соответствии с требованиями технических регламентов: санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных технических нормативов, действующих на территории Российской Федерации с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могли быть затронуты, в ходе эксплуатации данного объекта как магазина – не создаст опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры.

Согласно Свода правил СПЗО-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» расстояние от здания до красной линии улиц должно быть не менее 5,0 м, до межевых границ – не менее 3 м, что фактически не соблюдено при строительстве данного объекта с северной и западной сторон (см. лист 8 и 9).

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Примечание
1	Площадь отведенного участка	га	0,0798
2	Общая площадь помещений дома	кв.м.	94,70
3	Полезная площадь	кв.м.	91,70
4	Строительный объем	куб.м.	327,24
5	Площадь застройки участка	кв.м.	109,08

										лист
										4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Пояснительная записка на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта: реконструкция жилого дома под магазин

1. Функциональное назначение предполагаемого к реконструкции объекта капитального строительства.

1.1. Вид объекта: реконструкция сущ. индивидуального жилого дома под магазин.

1.2. Функциональное назначение объекта – торговля.

2. Расчет потребности в системах транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.

Пешеходный доступ к зданию возможен с западной, северной и южной сторон земельного участка по ул. Пролетарской, 183.

Подъезд автотранспорта к участку предусмотрен с стороны проезжей части ул. Пролетарской.

Вблизи (через проезжую часть переулка) имеется остановка общественного транспорта.

3. О характеристиках земельного участка, неблагоприятных для застройки, в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в связи с которыми запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров, о запрашиваемых предельных параметрах, а также величине отклонений от предельных параметров.

Земельный участок расположен в территориальной зоне: «Ж-З» – зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа.

Величиной отклонений от предельных параметров является:

– уменьшение расстояний от границ земельного участка с 5,0 метров от границы земельного участка по ул. Пролетарской и по пер.

Пионерскому до 1 м, со стороны главного и бокового фасадов.

4. Анализ оценки влияния запрашиваемых отклонений на формирование композиционно-средовых характеристик местной среды.

Расстояние от границы участка до кромки проезжей части основной ул. Пролетарской составляет 28 метров, что достаточно для размещения кратковременной стоянки для автомобилей посетителей, тротуара и др. благоустройства на прилегающей территории улицы.

Реконструкция жилого дома под магазин в г. Рудцовске Алтайского края на земельном участке расположенном по ул. Пролетарской, 183, негативно не повлияет на облик ул. Пролетарской и пер. Пионерского, т. к. фасады будут выполнены из современных материалов.

									лист
						17.02.2023			5
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата				

Инфраструктура микрорайона может быть названа развивающейся, увеличение числа предприятий по обслуживанию населения будет способствовать комфортному проживанию в данном микрорайоне.

*5. Экспертное заключение о соответствии противопожарным нормам и правилам в связи с реконструкцией или строительством (на соответствие Федеральному закону от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»).
– противопожарные нормы и правила не превышены.*

6. Согласно собственника (ов) земельного участка или объекта капитального строительства (в случае если заявитель не является собственником земельного участка или объекта капитального строительства и (или) земельный участок или объект капитального строительства находятся в общей (долевой или совместной) собственности).

Собственником земельного участка по ул. Пролетарской, 183, в в г. Рубцовске Алтайского края является: Старченко Константин Сергеевич, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и на земельный участок площадью 798 кв.м.

7. В случае наличия на земельном участке объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) – предоставление охранных документов (охранных обязательств – договоров, охранных договоров) собственниками и пользователями объектов культурного наследия (по инициативе заявителя).

На рассматриваемом земельном участке объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) не расположены.

									лист
					17.02.2023				6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

ВЫВОДЫ:

В результате отклонений от предельных параметров по расположению реконструируемого жилого дома под магазин на земельном участке с кадастровым номером 22:70:021305:11 по ул.Пролетарской, 183 в г. Рубцовске Алтайского края, а именно сокращения расстояний от границ земельных участков:

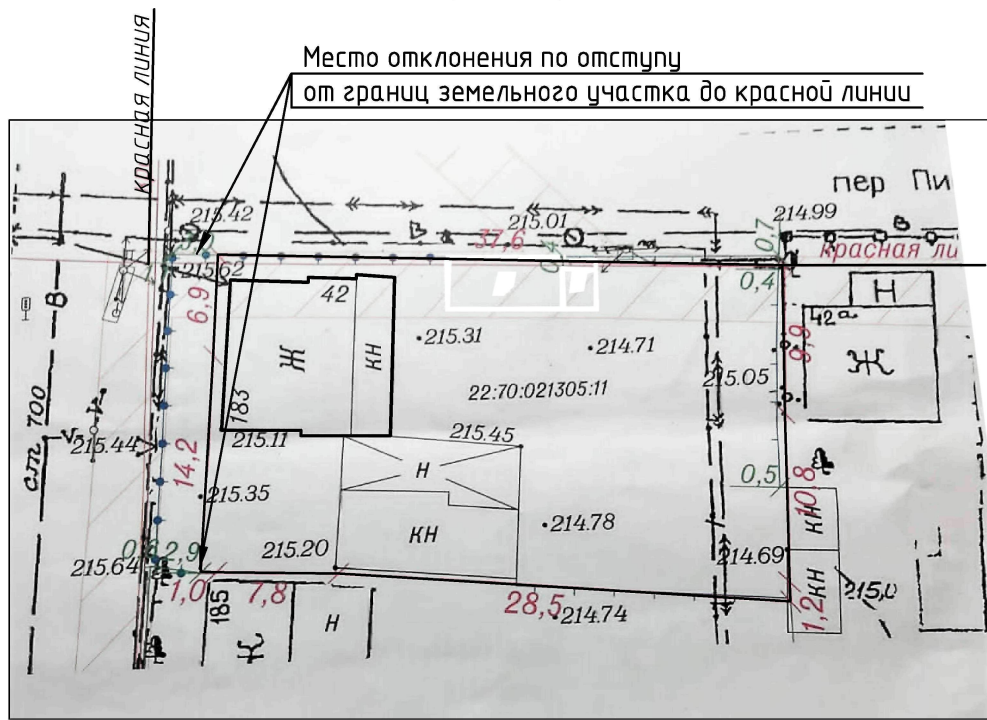
– уменьшение градостроительных расстояний от границ земельного участка с 5,0 м. до 1 м, со стороны главного и бокового фасадов, при условии согласования электросетевого хозяйства.

(согласие получено: с АО СК "Алтайкрайэнерго" согласован перенос воздушной линии электропередач по ул Пролетарской 183 и пер.Пионерскому, а также согласована парковка по ул Пролетарской 183).

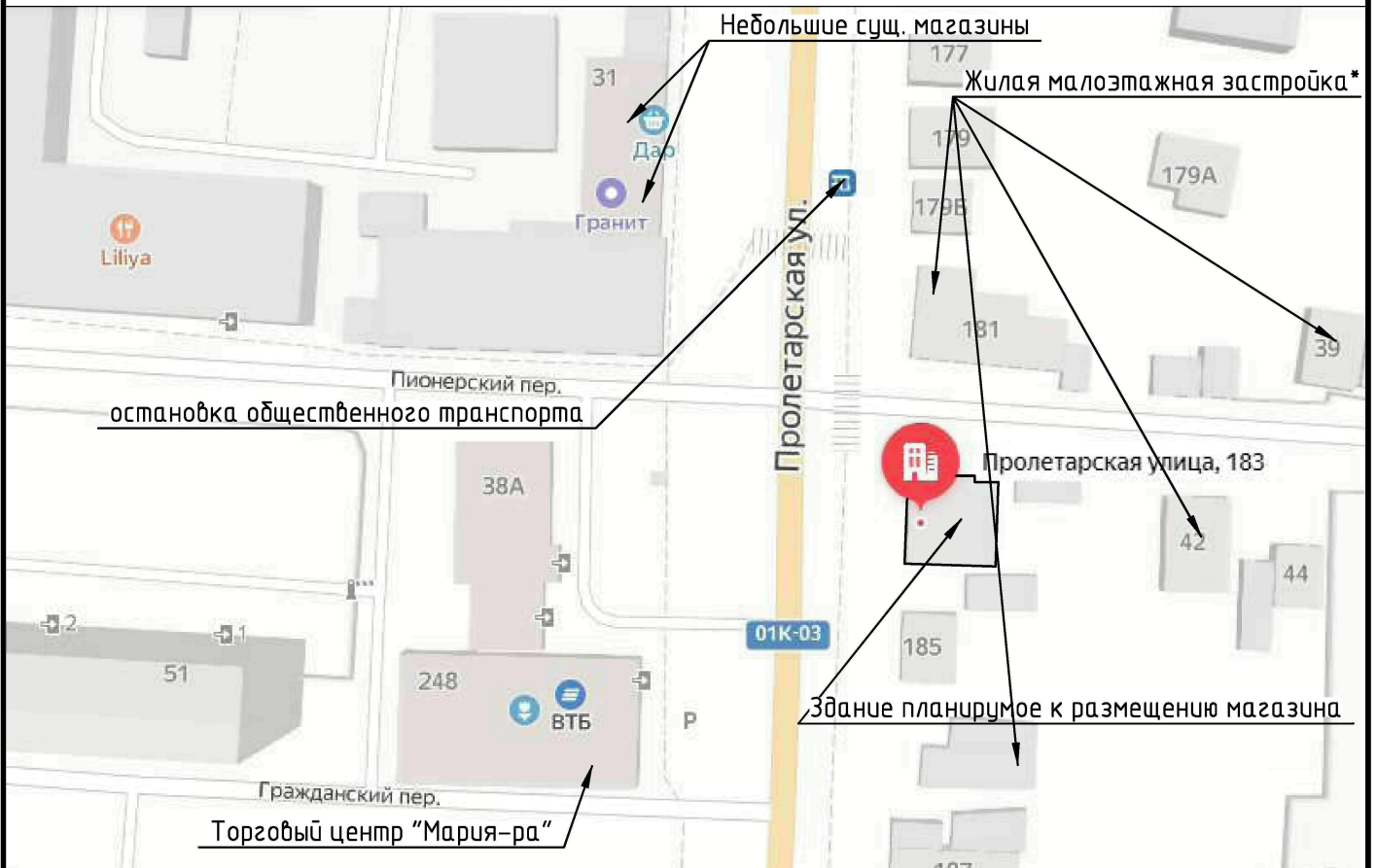
Отклонения от предельных параметров по расположению магазина на земельном участке по ул.Пролетарской, 183 в г.Рубцовске Алтайского края не нарушают технические регламенты и не создают опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры.

									лист
					17.02.2023				7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1:500



Инфраструктура близлежащей
городской застройки

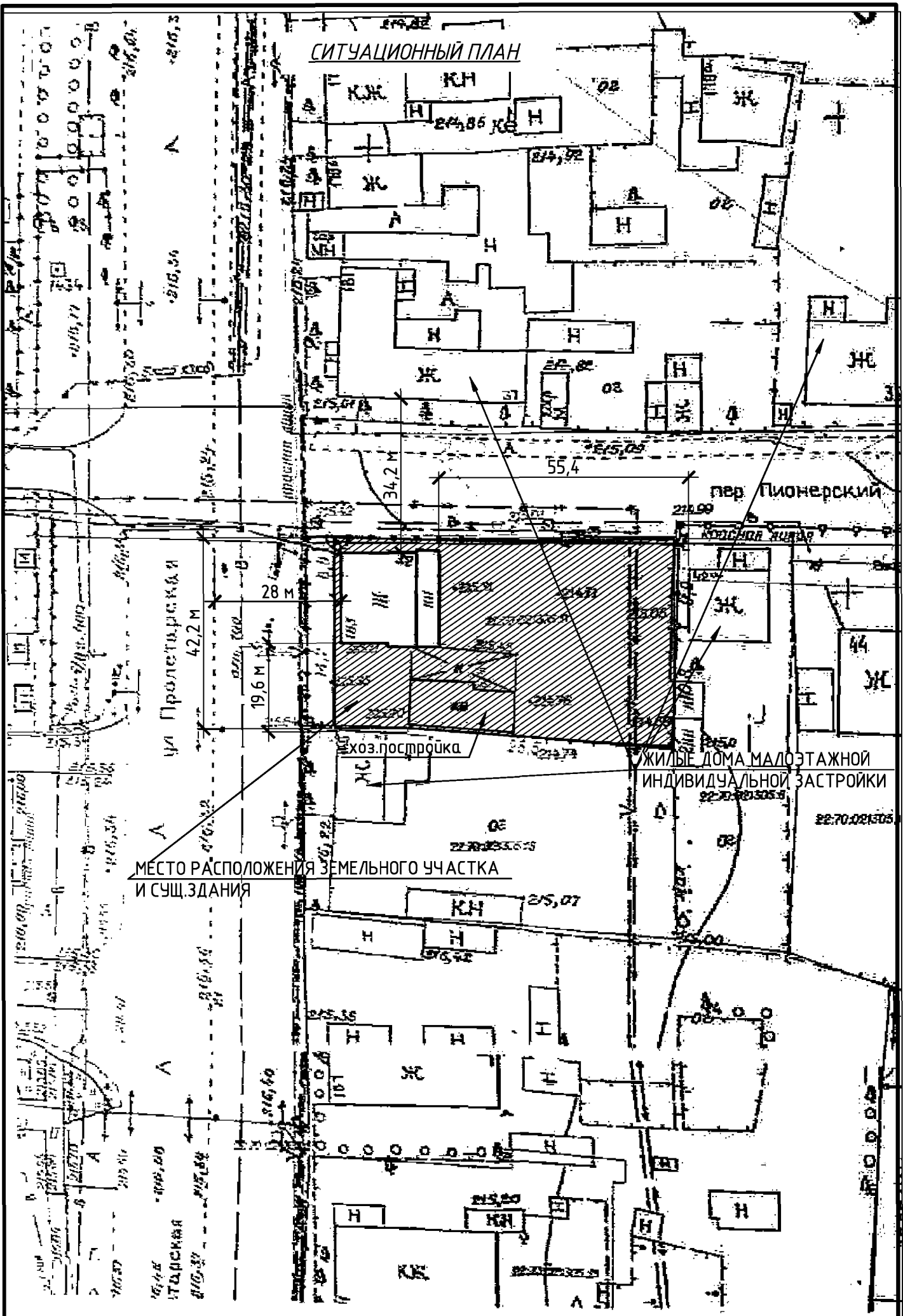


Примечание:

* - С восточной стороны ул. Пролетарской вокруг данного участка преимущественно расположены только дома жилой малоэтажной застройки.

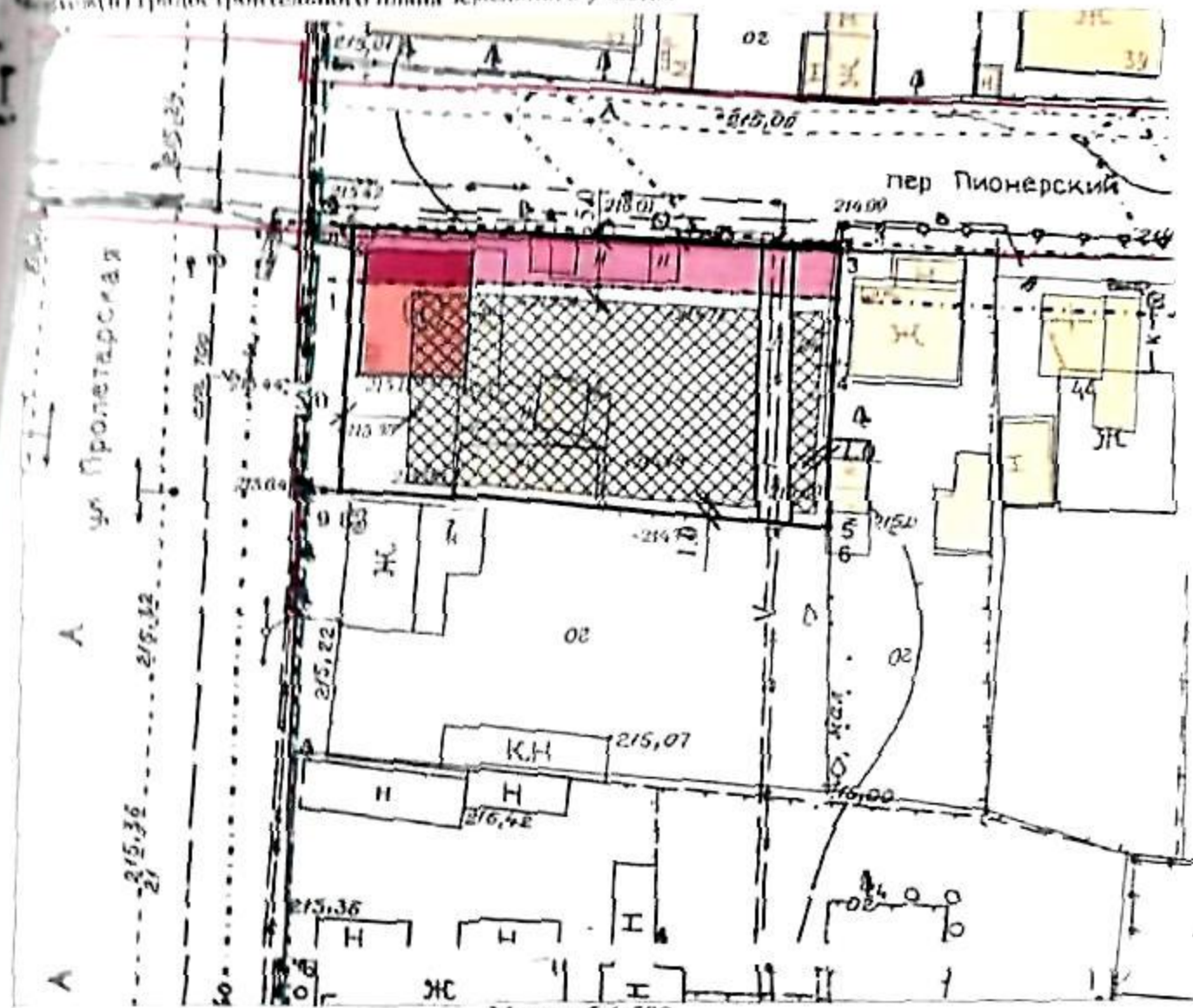
									лист
									8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
					17.02.2023				

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И СУЩ. ЗДАНИЯ

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | граница земельного участка | | граница охранной зоны воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ, отходящих от трансформаторных подстанций №253, 254, 251, 233, 316, 212 |
| | объекты капитального строительства | | охранная зона инженерных коммуникаций |
| | номера объектов капитального строительства | | минимальные отступы от границ земельного участка |
| | границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства | | существующая красная линия |
| | существующая красная линия | | планируемая красная линия |

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографической основе в масштабе (1 : ———), выполненной ———г.

(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)

18.12.2023г. Артюшенко Инна Владимировна

(дата, наименование организации)

Подготовила	И.В. Артюшенко	
Проверил	А.Н. Королёв	

2. Информации о градостроительном регламенте либо требованиях и ограничениях, предусмотренных и размещенных объектах капитального строительства на земельном участке, на который действует градостроительный регламент не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-3 зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа». Устанавливает градостроительный регламент

2.1. Решениями иных органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо решениями иных федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действует градостроительный регламент 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 решения 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)

2.2. Информации о видах разрешенного использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне:

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 земельного участка:

- 1) Для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- 2) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- 3) Блокированная жилая застройка (2.3)
- 4) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
- 5) Бытовое обслуживание (3.3)
- 6) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- 7) Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
- 8) Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)
- 9) Осуществление религиозных обрядов (3.7.1)
- 10) Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)
- 11) Магазины (4.4)
- 12) Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)
- 13) Площадки для занятий спортом (5.1.3)
- 14) Улично-дорожная сеть (12.0.1)
- 15) Благоустройство территории (12.0.2)