

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

“ТЕХСОЮЗ”

Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемой
организации: СРО-П-182-02042013 от 20.08.2018г.

Заказчик: Шинкоренко Надежда Анатольевна

ТЭО

**ВОЗМОЖНОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ ГОСТИНИЦЫ НА 18 НОМЕ-
РОВ В СУЩЕСТВУЮЩЕМ ЖИЛОМ 3-ЭТАЖНОМ С МАНСАРДОЙ
ДОМЕ
ПО АДРЕСУ: УЛ. КОРОЛЕНКО, 143 В Г. РУБЦОВСКЕ АЛТАЙСКОГО
КРАЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПЛОЩАДЬЮ 0,0979 ГА (КАДАСТ-
РОВЫЙ НОМЕР 22:70:021502:20).**

г. Рубцовск, 2023г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

“ТЕХСОЮЗ”

Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемой организации: СРО-П-182-02042013 от 20.08.2018г.

Заказчик: Шинкоренко Надежда Анатольевна

ТЭО

**ВОЗМОЖНОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ ГОСТИНИЦЫ НА 18 НОМЕ-
РОВ В СУЩЕСТВУЮЩЕМ ЖИЛОМ 3-ЭТАЖНОМ С МАНСАРДОЙ
ДОМЕ
ПО АДРЕСУ: УЛ. КОРОЛЕНКО, 143 В Г. РУБЦОВСКЕ АЛТАЙСКОГО
КРАЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПЛОЩАДЬЮ 0,0979 ГА (КАДАСТ-
РОВЫЙ НОМЕР 22:70:021502:20).**

Директор

Главный инженер проекта



С.А. Гайворонский

В.В. Михалев

г. Рубцовск, 2023г.

Цель обоснования:

определение возможности размещения гостиницы на 18 номеров в существующем жилом 3-этажном с мансардой доме по адресу: ул. Короленко, 143 в г. Рубцовске Алтайского края на земельном участке площадью 0,0979 га (22:70:021502:20)

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 22:70:021502:20, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Короленко, д.143, прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

Категория и виды разрешенного использования данного участка относятся к:

- * Земли населенных пунктов
- * Для индивидуальной жилой застройки
- * Для жилого дома

Условно-разрешенный вид деятельности:

- * Для размещения гостиницы

Так как использование участка для размещение на нем гостиницы находится в категории условно-разрешенных, то с соблюдением технических регламентов и через процедуру получения разрешения от органов местного самоуправления и через публичные слушания - участок может использоваться и для размещения на нем гостиницы, согласно Статьи 37 "Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства" «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

Земельный участок с кадастровым номером 22:70:021502:20, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Короленко, д.143, находится в центральной части города в жилом районе на пересечении застройки малоэтажными индивидуальными и многоэтажными многоквартирными домами (с количеством этажей 3-5) домами блокированной застройки с количеством этажей до 3-х этажей включительно. К земельному участку проложены существующие подъездные пути - ул. Короленко (с западной стороны) и переулок Алейский (с южной 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, находящемся в стадии завершенного строительства, введенного в эксплуатацию. На земельном участке расположен 3-х этажный с мансардой жилой дом, имеющий подключение к городским инженерным сетям электроснабжения, канализации, отопления, водопровода. Здание не нуждается в дополнительной перепланировке и иных работах для соответствия нормам эксплуатации его как гостиницы.

Согласно сведений чертежа градостроительного плана земельного участка, земельный участок с кадастровым номером 22:70:021502:20 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 и низковольтные), ни газопровода или водопровода.

Земельный участок имеет рельеф с небольшим уклоном в юго-западном направлении - 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 с соблюдением указанного Градостроительным планом земельного участка местом для размещения индивидуального жилого дома, с учетом необходимых отступов от границ участка согласно градостроительных и противопожарных норм и регламентов. Конфигурация земельного участка - в виде неправильного многоугольника. Площадь земельного участка - 979 кв.м, здание - 3-х этажное железобетонной панельной конструкции, II (второй) степени огнестойкости, площадью застройки 310 кв.м.

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером 22:70:021502:20 и объекта недвижимости является Шинкоренко Надежда Анатольевна, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и на земельный участок площадью 979 кв.м.

От красной линии здание на земельном участке с кадастровым номером 22:70:021502:20 размещено на расстоянии не менее 5,0 м. Расстояние до жилых домов, расположенных на соседних земельных участках: 30 м - от дома с восточной стороны; 11 м - от дома с северной стороны (2-х этажный каменной конструкции II-й степени огнестойкости); 28 м - от многоквартирного 5-ти этажного дома №45 (II степени огнестойкости), расположенного через улицу Короленку. Нормативные расстояния по пожарным и градостроительным нормам соблюдены.

| | | | | | | | |
|-----|-------|------|-------|---------|------|--|------|
| | | | | | | | лист |
| | | | | | | | 1 |
| Изм | Колуч | Лист | № док | Подпись | Дата | | |

Собственник земельного участка в соответствии с размером площади земельного участка 979 кв.м произвел строительство объекта жилого назначения 100% степенью готовности, объект был сдан в эксплуатацию. Габариты здания 21.8м x1 2.5 м плюс выступающая часть дома (входные тамбура) и высотой 9,2 м (до карниза кровли), площадью застройки 310.0 кв.м. Объект обеспечен всеми инженерными сетями и системами согласно Технических условий, выданных эксплуатирующими инженерные сети инстанциями.

Здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером №22:70:021502:20 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 гостиницы, - не создает 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 соблюдено при строительстве данного объекта.

ВЫВОД:

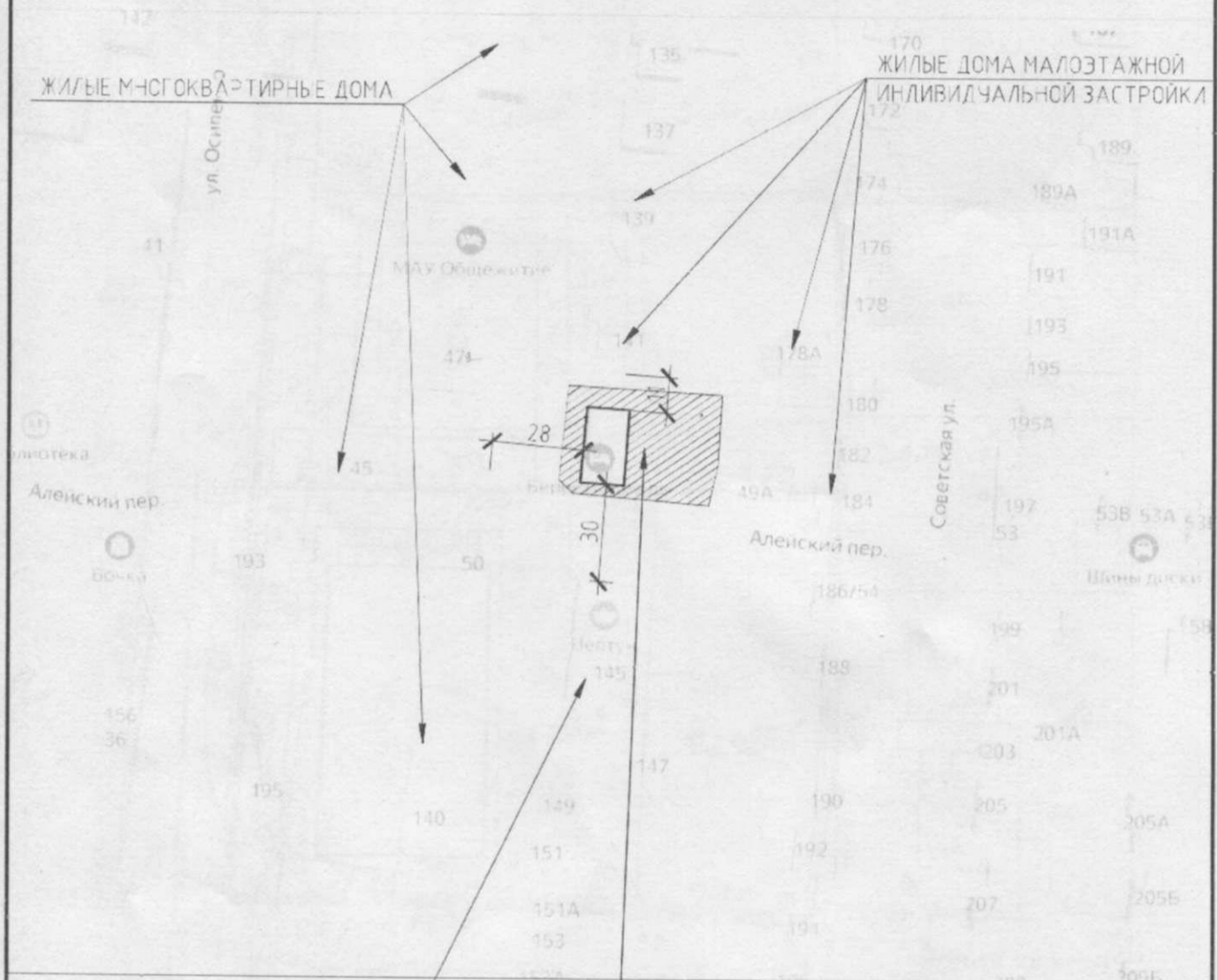
1. Эксплуатация индивидуального жилого дома в качестве гостиницы на 18 номеров на земельном участке кадастровым номером 22:70:021502:20 по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Короленко, д. 143, построенного с соблюдением требований технических регламентов: санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных технических нормативов, действующих на территории Российской Федерации с учетом требований и соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могли быть затронуты в ходе строительства данного объекта - не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры.

Технико-экономические показатели

| №п/п | Наименование показателей | Единицы измерения | Примечание |
|------|-----------------------------------|-------------------|------------|
| 1 | Площадь отведенного участка | га | 0,0979 |
| 2 | Общая площадь помещений гостиницы | кв.м. | 1077,82 |
| 3 | Полезная площадь | кв.м. | 1057,03 |
| 4 | Строительный объем | куб.м. | 3897,40 |
| 5 | Площадь застройки участка | кв.м. | 310,55 |

| | | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|------|
| Изм. | Кол.ч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | лист |
| | | | | | | 2 |

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

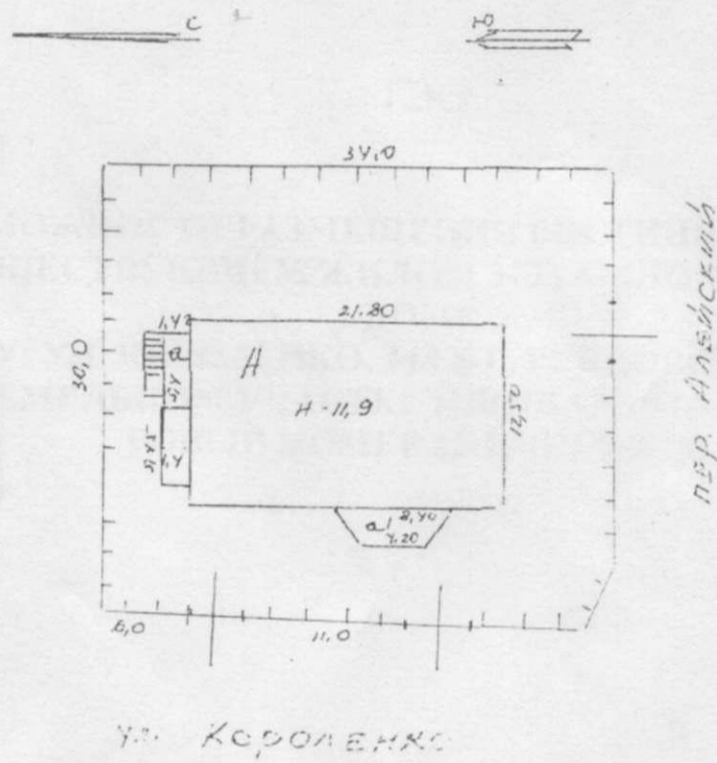


НЕЖИЛОЙ ОБЪЕКТ ЗАСТРОЙКИ - РЕСТОРАН, БАР, САУНА

МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И СУЩ. ЗДАНИЯ

| | | | | | | |
|------|--------|------|--------|---------|------|------|
| Изм. | Кол.ч. | Лист | N док. | Подпись | Дата | Лист |
| | | | | | | 3 |

ПРИЛОЖЕНИЕ



| | | | |
|---|----------------|----------|--------------------|
| Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация" по Алтайскому краю | | | |
| наименование подразделения | | | |
| План земельного участка | | | M1 500 |
| Адрес: Короленко 1УЗ | | | |
| | Ф.И.О. | Дата | Роспись |
| Исполнил: | Старченко О.А. | 20.09.05 | <i>[Signature]</i> |
| Проверил: | Павлов М.В. | 20.09.05 | |