

**Алтайское краевое государственное унитарное предприятие  
проектный институт  
«АЛТАЙКОММУНПРОЕКТ»  
Рубцовский комплексный отдел  
658213, г. Рубцовск, ул. Громова, 16  
тел.8(38557) 9-80-95**

Свидетельство о допуске на выполнение проектных работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано Саморегулируемой организацией Некоммерческим партнерством «Межрегиональный союз проектировщиков и архитекторов Сибири», регистрационный номер СРО-НП-СПАС-П-2224008225-0036-8 от 30.10.2012г

Заказчик: Бободжонов Абдуф-Атох Хабибович

**ПРОЕКТ РАЗРЕШЕНИЯ**

на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства  
2-х этажного административно-торгового здания с магазином  
непродовольственных товаров по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск,  
пр.Ленина,89.

Шифр: 1321-3-141-14

Алтайское краевое государственное унитарное предприятие  
проектный институт  
«АЛТАЙКОММУНПРОЕКТ»  
Рубцовский комплексный отдел  
658213, г. Рубцовск, ул. Громова, 16  
тел.8(38557) 9-80-95

Свидетельство о допуске на выполнение проектных работ, которые оказывают влияние  
на безопасность объектов капитального строительства,  
выдано Саморегулируемой организацией Некоммерческим партнерством  
«Межрегиональный союз проектировщиков и архитекторов Сибири»,  
регистрационный номер СРО-НП-СПАС-П-2224008225-0036-8 от 30.10.2012г

Заказчик: Бободжонов Абдуф-Атох Хабибович

ПРОЕКТ РАЗРЕШЕНИЯ

на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства  
2-х этажного административно-торгового здания с магазином  
непродовольственных товаров по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск,  
пр.Ленина,89.

Шифр: 1321-3-141-14

Начальник отдела

Главный инженер проекта



*П.Г. Савицкий*  
П.Г. Савицкий  
*Е.Г. Ясинская*  
Е.Г. Ясинская

2014

ПРОЕКТ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ  
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
2-Х ЭТАЖНОЕ АДМИНИСТРАТИВНО-ТОРГОВОЕ ЗДАНИЕ С  
МАГАЗИНОМ НЕПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ

по адресу: Алтайский край г.Рубцовск, пр. Ленина,89.

Проект разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: Алтайский край, г. Рубцовск, часть микрорайона №29 центрального района- 2-х этажное административно-торговое здание с магазином непродовольственных товаров выполнен на основании следующих исходных данных, проектных разработок и нормативных документов:

- Решение Рубцовского городского совета депутатов «Об утверждении «Правил землепользования и застройки города Рубцовска» от 04 декабря 2007г №621 в ред. От 20.12.2010№513, от 21.02.2013№78, от 17.04.2014 №313, от18.06.2015 №523, от 15.12.2016 №802, от 22.08.2019 №307;

- Контрольно-геодезическая съемка земельного участка по адресу Алтайский край г.Рубцовск, южнее жилого дома №91 по пр. Ленина от 10.07.2013г.

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»;

Земельный участок площадью 1704 м<sup>2</sup> для размещения 2-х этажного административно-торгового здания с магазином непродовольственных товаров, находится в центральной части г. Рубцовска, по пр. Ленина, 89.

Участок ограничен: с северной стороны – существующее 3-х этажное здание торгового назначения, с южной - территорией для строительства 3-х этажного административно-торгового здания, с восточной стороны – территория усадебной жилой застройки, с западной – проезжая часть пр.Ленина.

На рассматриваемом участке предполагается размещение 2-х этажного административно-торгового здания с магазином непродовольственных товаров, размером 33,00х18,00м по осям. Подъезд к земельному участку осуществляется с пр.Ленина.

В соответствии с Решением Рубцовского городского совета депутатов «Об утверждении «Правил землепользования и застройки города Рубцовска», территория, на которой находится запрашиваемый земельный участок, расположена в общественно-деловой зоне, зоне городского центра (Ц-1).

**Зона городского центра** выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, а также здания многофункционального назначения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости в зоне центра жилого района являются:**

Среднеэтажная жилая застройка (код вида разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков — 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);

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);

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);

религиозное управление и образование (3.7.2);

государственное управление (3.8.1);

представительская деятельность (3.8.2);

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);

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.**

Обслуживание жилой застройки (2.7);  
приюты для животных (3.10.2);  
заправка транспортных средств (4.9.1.1);  
автомобильные мойки (4.9.1.3);  
ремонт автомобилей (4.9.1.4);  
легкая промышленность (6.3);  
фармацевтическая промышленность (6.3.1);  
пищевая промышленность (6.4);  
склады (6.9);  
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);  
государственное управление (3.8.1);  
деловое управление (4.1);  
рынки (4.3);  
магазины (4.4);  
банковская и страховая деятельность (4.5);  
общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);  
развлекательные мероприятия (4.8.1);  
служебные гаражи (4.9);  
выставочно-ярмарочная деятельность (4.10).

### **Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

1) Для вида разрешенного использования — хранение автотранспорта (2.7.1) максимальный размер земельного участка — 40 кв.м на одно машиноместо, минимальный размер — 20 кв.м на одно машиноместо. Для остальных видов разрешенного использования максимальные и минимальные размеры земельных участков не установлены.

2) Минимальный отступ строений от границы земельного участка, совпадающей с красной линией улиц, переулков, проездов — 3 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 отдельно стоящих многоквартирных жилых домов, общежитий: 3. Для остальных объектов не ограничено. Максимальное количество этажей 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) Вместимость автостоянок — не более 300, производительность АЗС — не более 500 заправок в сутки, СТО — не более 10 постов.

6) 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 гидрометеорологических и смежных областях (3.9.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территорий (12.0.2).

7) Максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков для данной зоны не установлено.

8) На земельных участках территориальных зон Ц-1-6, Ц-1-7 прилегающих к пр.Ленина, устанавливаются следующие предельные параметры объектов обслуживания населения, административных, жилых, офисных и других общественных зданий:

- а) количество надземных этажей для жилых зданий — не менее пяти;
- б) количество надземных этажей общественного назначения — не менее трех;
- в) общая площадь здания общественного назначения — не менее 1500 кв.м

Указанная территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, а также здания многофункционального назначения, размещение здания административно-торгового здания с магазином непродовольственных товаров, торговой площадью 211 м<sup>2</sup>, на указанной территории не противоречит основным целям зоны.

На смежных земельных участках, а также на участках находящихся в непосредственной близости расположены:

- с южной стороны — свободный от застройки земельный участок , для административно-торгового здания (здание проектируемое),
- с западной стороны - автодорога пр.Ленина;
- с северной стороны - существующее здание торгово-бытового назначения;
- с восточной стороны – усадебная жилая застройка.

Размещение 2-х этажного административно-торгового здания с магазином непродовольственных товаров не окажет вредного влияния на характер и процесс производства, деятельности и эксплуатации объектов, расположенных на смежных земельных участках.

В целях более рационального использования земельного участка с восточной и южной сторон предполагается строительство временной парковки для автомобилей на 8 стояночных мест с южной стороны земельного участка и 12 стояночных мест на придорожной полосе пр.Ленина. Что в свою очередь приведет к проведению мероприятий по благоустройству территории между проезжей частью пр. Ленина и административно-торговым зданием с магазином непродовольственных товаров. При этом размещение здания не затронет и не ущемит интересы смежных землепользователей и жителей микрорайона.

В целях обеспечения пожарной безопасности имеется возможность подъезда к зданию магазина пожарных автомобилей с двух сторон: западной и южной со стороны : пр. Ленина .

#### **Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства:**

Санкционированное отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в установленном порядке для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от:

- кол-во надземных этажей - 2.
- общая площадь административно-торгового здания — 1111,9 м<sup>2</sup>.

Предельным параметром разрешенного строительства для данного земельного участка является размещение на участке здания, с количеством этажей менее 3-х и общей площадью менее 1500 кв.м. Административно-торговое здание с магазином непродовольственных товаров в плане прямоугольной формы, с размерами по осям 18,0х33,0 м. Здание 2-х этажное, отдельностоящее, с чердачной кровлей в виде третьего этажа. Архитектурно-строительный объем здания представлен таким образом, что в высотном отношении 2-х этажное административно-торговое здание воспринимается как 3-х этажное здание, и в последующем имеется возможность беспрепятственной реконструкции крыши под полноценный этаж. Общая площадь проектируемого здания равна 1111,9 м<sup>2</sup>, с учетом реконструкции крыши составит 1624 м<sup>2</sup>.

Исходя из вышеизложенного, следует, что при реализации представленного проекта разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: 2-х этажного административно-торгового здания с магазином непродовольственных товаров по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, пр.Ленина,89 соблюдаются санитарные, противопожарные и градостроительные нормы, а также не нарушаются законные права и интересы правообладателей смежных земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на прилегающих участках.

#### ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Контрольно-геодезическая съёмка земельного участка по адресу Алтайский край, г.Рубцовск, южнее жилого дома № 91 по пр.Ленина от 10.07.2013 г.



