

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

658210, г. Рубцовск, Алтайский край
проспект Рубцовский, дом № 15, кв. № 84

«АРКАДА»

Телефон: 8-929-392-64-04

**Обоснование условно разрешенного вида
использования земельного участка и объекта
недвижимости – магазины, по адресу: Российская
Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, Рабочий
тракт, участок № 8.**

Заказчик: Бобров Александр Николаевич

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ЩИФР: О-60-23 ТЗ

Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах № 2209034020-20220921-0848 от 21 сентября 2022 года. Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице ООО «Аркада», основной государственный регистрационный номер 1072209002876 в том, что с 30.06.2010 ООО «Аркада» является членом СРО Саморегулируемая организация Ассоциация «Союз архитекторов и проектировщиков Западной Сибири» (СРО-П-007-29052009)

Директор:



Чистяков В.А.

Гл. инженер проекта:



Чистяков В.А.

г. Рубцовск - 2023 год.

Оглавление:

1. Введение.....	2
2. Характеристика земельного участка.....	2
3. Характеристика объекта недвижимости.....	6
4. Санитарные и противопожарные требования объекта недвижимости.....	8
5. Заключение.....	10
6. Приложение.....	11

1. Введение

Основанием для разработки документации по обоснованию условно-разрешенного вида использования земельного участка и объекта недвижимости, является фактическое расположение здания склада, реконструируемого в здание магазина непродовольственных товаров, на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, город Рубцовск, Рабочий тракт, участок № 8.

Проектная документация по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта недвижимости выполнена на основании следующих исходных данных:

- договора аренды № 94-2023-АЗУ земельного участка с кадастровым номером 22:70:010303:532, площадью 9280 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, Рабочий тракт, земельный участок № 8;
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.08.2023 г., на нежилое здание склада с кадастровым номером 22:70:010303:998, площадью 142,4 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, Рабочий тракт № 8, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю;
- решения Рубцовского городского совета депутатов «Об утверждении «Правил землепользования и застройки города Рубцовска» от 04 декабря 2007 г. № 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);
- контрольно-геодезической съемки масштаба 1:1000, подготовленной ООО «Агентство кадастровых работ», в электронном виде;
- контрольно-геодезической съемки масштаба 1:500, подготовленной ООО «Агентство кадастровых работ», в электронном виде.

2. Характеристика земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 22:70:010303:532, общей площадью 9280 кв.м., на котором расположено нежилое здание склада, которое реконструируется в здание магазина непродовольственных товаров, находится в Алтайском крае, городе Рубцовске, по Рабочему тракту, на участке № 8.

Земельный участок располагается в северо-западной части города Рубцовска. На земельном участке расположено нежилое одноэтажное здание склада, с необходимыми подъездами и инженерно-техническими коммуникациями.

Данный земельный участок ограничен:

- с северной и восточной стороны смежным земельным участком с кадастровым номером 22:70:010303:531, по ул. Тракторная № 17, для обслуживания железнодорожных сетей, принадлежащего "Заказчику" на правах аренды;

- с южной стороны, смежным земельным участком с кадастровым номером 22:70:010303:670, по Рабочему тракту № 6А, для обслуживания автомобильной мойки, а также проезжей частью Рабочего тракта;

- с западной стороны, смежным земельным участком с кадастровым номером 22:70:010303:545, по ул. Тракторная № 17, для обслуживания торгово-выставочного комплекса "Радуга".

Территориально на земельном участке выделены следующие функциональные зоны:

- подъезд к земельному участку предусмотрен с восточной стороны, со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 22:70:010303:531, по ул. Тракторная № 17, который предназначен для обслуживания железнодорожных сетей, принадлежащего "Заказчику" на правах аренды;

- главный вход в здание склада, предусмотрен с западной стороны, со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 22:70:010303:545, по ул. Тракторная № 17, для обслуживания торгово-выставочного комплекса "Радуга";

- вход персонала и загрузка, предусмотрены также с восточной стороны, со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 22:70:010303:531, по ул. Тракторная № 17, принадлежащего "Заказчику" на правах аренды;

- с восточной и северной сторон, вдоль здания склада и границы земельного участка, предусмотрен технологический и противопожарный проезд;

- с южной стороны предусмотрено размещение железобетонного, водонепроницаемого выгреб бытовых стоков.

Согласно правилам застройки и землепользования города Рубцовска, земельный участок, на котором размещено здание склада, расположен в зоне П-2 (зона предприятий III класса), которая выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса (СЗЗ - до 300м.). Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- деловое управление (4.1);
- служебные гаражи (4.9);
- производственная деятельность (6.0);
- тяжелая промышленность (6.2);
- автомобильная промышленность (6.2.1);
- легкая промышленность (6.3);
- фармацевтическая промышленность (6.3.1);

- пищевая промышленность (6.4);
- нефтехимическая промышленность (6.5);
- строительная промышленность (6.6);
- энергетика (6.7);
- атомная энергетика (6.7.1);
- воздушный транспорт (7.4);
- связь (6.8);
- **склады (6.9);**
- складские площадки (6.9.1);
- обеспечение космической деятельности (6.10);
- целлюлозно-бумажная промышленность (6.11);
- железнодорожные пути (7.1.1);
- обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2);
- автомобильный транспорт (7.2);
- трубопроводный транспорт (7.5);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- благоустройство территорий (12.0.2)

**Условно-разрешенные виды разрешенного использования
недвижимости:**

- хранение автотранспорта (2.7.1);
- административные здания обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- общежития (3.2.4);
- бытовое обслуживание (3.5);
- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- государственное управление (3.8.1);
- проведение научных исследований (3.9.2);
- проведение научных испытаний (3.9.3);
- амбулаторно-ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- приюты для животных (3.10.2);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2);
- **магазины (4.4);**
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- заправка транспортных средств (4.9.1.1);
- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- выставочно-ярмарочная деятельность (4.10);
- обеспечение обороны и безопасности (8.0);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

- хранение автотранспорта (2.7.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);

- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- проведение научных исследований (3.9.2);
- проведение научных испытаний (3.9.3);
- деловое управление (4.1);
- **магазины (4.4);**
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- служебные гаражи (4.9);
- выставочно-ярмарочная деятельность (4.10);
- обеспечение занятости спортом в помещениях (5.1.2);
- складские площадки (6.9.1);
- железнодорожные пути (7.1.1);
- обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства.

1. Максимальные и минимальные размеры земельных участков не установлены.

2. Минимальный отступ строений от границы земельного участка, совпадающей с красной линией улиц, переулков, проездов – три 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 по взаимному согласию правообладателей земельных участков.

3. Минимальное и максимальное количество надземных этажей без ограничений.

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); железнодорожные пути (7.1.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территорий (12.0.2) минимальная площадь озеленения не установлена.

5. Максимальный коэффициент застройки земельного участка – 0,8, 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); железнодорожные пути (7.1.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территорий (12.0.2).

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

Вид использования земельного участка, объекты магазин (код. 4.4), относится к условно разрешенным видам разрешенного использования недвижимости. Согласно главы 6 «Правил землепользования и застройки города Рубцовска Алтайского края», статьи 27 «Разрешение на условно- разрешенный вид

использования. Разрешение на отклонение от предельных параметров», 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 с проведением публичных слушаний.

Функциональное назначение территориальной зоны П-2 (зона предприятий III класса) - обеспечение правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса (СЗЗ - до 300м.). В данной зоне допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне, возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных и противопожарных требований.

Вид использования недвижимости – **магазины (код 4.4)**, который определяется настоящей проектной документацией как условно разрешенный для обеспечения эксплуатации объекта – магазина непродовольственных товаров, соответствует основному функционалу территориальной зоны.

Примыкание земельного участка к Рабочему тракту, который по своей категории относятся к магистральной улице общегородского значения, обуславливают возможность использование земельного участка для торговой коммерческой недвижимости. Эксплуатация объекта недвижимости в данном направлении обусловлена его территориальным расположением, удобным как для пешеходов, так и для населения пользующихся легковым автомобильным транспортом, в связи с удобными подъездными путями. Рабочий тракт, является улицей, на которой расположен смежный крупный торгово-выставочный комплекс «Радуга» и остановка общественного транспорта.

Эксплуатация объекта в качестве здания – магазина непродовольственных товаров не нарушает общей застройки района. Все эти аспекты являются основным фактором выбора данного вида использования объекта недвижимости.

3. Характеристика объекта.

Основное направление деятельности объекта – для предприятий торгового назначения – магазин непродовольственных товаров.

Согласно требованиям СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» и СНиП П-Л.7-62 «Магазины. Нормы проектирования», в состав магазина входят следующие группы помещений:

а) торговые помещения: торговые залы и прочие помещения для обслуживания покупателей - демонстрационные и выставочные залы, бюро заказов, буфеты;

б) помещения для приемки, хранения и подготовки товаров к продаже: приемочная, кладовые, охлаждаемые камеры, помещения для подготовки товаров к продаже;

в) подсобные помещения: помещения для хранения инвентаря, белья, тары, машинное отделение охлаждаемых камер, моечная производственного инвентаря;

г) административно-бытовые помещения: конторские помещения, гардеробные, душевые, уборные и комнаты для персонала;

д) технические помещения: вентиляционные камеры, машинные отделения лифтов, электрощитовая, котельная, угольная, зольная, комната истопника, уборная, умывальная и душевая для истопника - при местном теплоснабжении или вентиляционные камеры, машинные отделения лифтов, электрощитовая и тепловой узел - при централизованном теплоснабжении.

Объект включает в себя основной минимальный комплекс торговых, административно-бытовых, складских, подсобных и вспомогательных помещений.

Здание имеет архитектурный облик небольшого, городского предприятия торговли. Прилегающая территория частично благоустроена устройством подъездных путей, временной открытой парковки автотранспорта для клиентов магазина, пешеходных тротуаров, технологических проездов и площадок для разгрузки товаров.

Зонирование территории земельного участка обусловлено технологически.

Главным фасадом здание магазина обращено на запад, на смежный земельный участок с кадастровым номером 22:70:010303:545, по ул. Тракторная № 17, для обслуживания торгово-выставочного комплекса "Радуга", где предусматривается устройство главного входов в торговый зал магазина.

Служебный вход для персонала и загрузка, предусмотрены с восточной стороны, со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 22:70:010303:531, по ул. Тракторная № 17, принадлежащего "Заказчику" на правах аренды.

Подъезд к земельному участку с проезжей части Рабочего тракта, предусмотрен с восточной стороны, со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 22:70:010303:531, по ул. Тракторная № 17, который предназначен для обслуживания железнодорожных сетей, принадлежащего "Заказчику" на правах аренды.

Временная открытая стоянка автотранспорта для клиентов предусматривается с северной стороны, на территории земельного участка.

Таким образом, функционально и технологически выделяются зоны, обусловленные технологическими решениями для проведения разгрузочных работ, места для временного хранения автотранспорта клиентов и служебные зоны (инженерно-технического назначения и хранения служебного транспорта), а также технологические проезды.

Потоки грузового и легкового транспорта разделены. Въезд на разгрузку и выезд грузового транспорта предусмотрен с восточной стороны, на Рабочий тракт. Разгрузочная площадка и технологический проезд предусмотрены с восточной стороны.

Подъезд и временная открытая стоянка автотранспорта для клиентов предусматривается с северо-восточной и северной стороны, со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 22:70:010303:531, по ул. Тракторная № 17, который предназначен для обслуживания железнодорожных сетей, принадлежащего "Заказчику" на правах аренды.

Для обеспечения пешеходной доступности предусмотрены тротуары вдоль территории здания магазина.

4. Санитарные и противопожарные требования к объекту.

Согласно требованиям СанПиП 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", п. 7.1.12 «Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг», к V классу с санитарно-защитной зоной 50 метров относятся отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, предприятия общественного питания, мелкооптовые рынки, рынки продовольственных и промышленных товаров, многофункциональные комплексы с большой торговой площадью более 1000 кв.м.. Здание магазина непродовольственных товаров по Рабочему тракту № 8 с площадью торгового зала до 100 кв.м., не классифицируется как какой-либо выше перечисленный объект, следовательно, санитарно-защитная зона от данного объекта недвижимости – не нормируется.

Также, согласно требованиям, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», пункт 3.17. «При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). При подтверждении расчетами на границе жилой застройки соблюдения установленных гигиенических нормативов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия на атмосферный воздух населенных мест, проект обоснования санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования и измерения атмосферного воздуха не проводятся.

Для действующих объектов малого бизнеса V класса опасности в качестве обоснования их размещения используются данные исследований атмосферного воздуха и измерений физических воздействий на атмосферный воздух, полученные в рамках проведения надзорных мероприятий.

Для размещения микро-предприятий малого бизнеса, с количеством работающих не более 15 человек необходимо уведомление от юридического лица или индивидуального предпринимателя о соблюдении действующих санитарно-гигиенических требований и нормативов на границе жилой застройки. Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе жилой застройки являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физических воздействий на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий».

В целях более рационального использования земельного участка, прилегающего к зданию магазина смешанных товаров, выполнено

благоустройство территории (территория участка спланирована). При этом расположение здания магазина не препятствует обеспечению правовых условий в **зоне П-2 (зона предприятий III класса), которая выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса (СЗЗ - до 300м.)**.

Класс здания склада по Рабочему тракту № 8, которое реконструируется в здание магазина непродовольственных товаров, по функциональной пожарной безопасности – Ф5.2. Класс функциональной пожарной опасности магазина непродовольственных товаров – Ф3.1

Строительные конструкции здания склада, имеют степень огнестойкости – II (вторую) и класс конструктивной пожарной опасности – С1. Строительные конструкции жилого дома по пожарной опасности классифицируются как не пожароопасные – К0.

Противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной застройке, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности, следует принимать в соответствии с таблицей № 2 СП 4.13130.2013 «Свод правил Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Смежное здание автомойки по Рабочему тракту № 6А имеет II (вторую) степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности С1 (прил. «СП 112.13330.2011. Пожарная безопасность зданий и сооружений»).

Минимальный противопожарный разрыв между здания склада II степени огнестойкости, при классе конструктивной пожарной опасности С1 и смежным зданием автомобильной мойки по Рабочему тракту № 6А, II степени огнестойкости, при классе конструктивной С1, должен быть - 10,0 метров.

Расстояние от склада по Рабочему тракту № 8, до здания автомобильной мойки по Рабочему тракту № 6А, составляет 10,1 метра, что соответствует противопожарным требованиям.

5. Заключение.

Расположение здания магазина непродовольственных товаров по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, Рабочий тракт № 8, относительно смежных земельных участков и объектов недвижимости, соблюдается санитарными, противопожарными и градостроительными нормами.

Расположение объекта на участке соответствует функциональным задачам территориальной зоны П-2 (зона предприятий III класса), которая выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса (СЗЗ - до 300м.) и не оказывает вредного влияния на характер и процесс жизнедеятельности и эксплуатации объектов, расположенных на смежных земельных участках.

Настоящей проектной документацией по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка для **магазина (код 4.4)** и объекта недвижимости – здания склада, перепланированного под здание

магазина непродовольственных товаров по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, Рабочий тракт № 8 устанавливается, что при расположении указанного объекта обеспечивается:

- соблюдение требований санитарных, противопожарных и градостроительных норм;

- соблюдение правовых условий и функциональных задач территориальной зоны **П-2 (зона предприятий III класса), которая выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса.**

Законные права и интересы правообладателей смежных земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на прилегающих земельных участках – не нарушаются.

6. Приложение.

- фотографии здания склада, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, Рабочий тракт № 8, реконструируемого в здание магазина непродовольственных товаров;

- договор аренды № 94-2023-АЗУ земельного участка с кадастровым номером 22:70:010303:532, площадью 9280 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, Рабочий тракт, земельный участок № 8;

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных прав на объект недвижимости от 14.08.2023 г., на нежилое здание склада с кадастровым номером 22:70:010303:998, площадью 142,4 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, Рабочий тракт № 8, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю;

- ситуационный план масштаба 1:1000, подготовленный ООО «Агентство кадастровых работ» в электронном виде.

- контрольно-геодезическая съемка масштаба 1:500, подготовленная ООО «Агентство кадастровых работ» в электронном виде.

Вид с западной стороны.



Вид с восточной стороны.



Вид с южной стороны.



Вид с северной стороны.



Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

О-60-23 Т3

Лист

11