



Акционерное общество «Проектный институт
«АЛТАЙКОММУНПРОЕКТ»
656038, Барнаул, ул. Путиловская 30, факс 24-03-08

**Регистрационный № 36 от 14.05.2009г. в реестре членов
Саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз
проектировщиков и архитекторов Сибири» рег. № СРО-П-024-14092009**

Заказчик: Стрелковская Наталья Игоревна
Стрелковский Валерий Владимирович

ПРОЕКТ
на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства блока подсобных помещений по
ул. Пролетарская, 229 в г. Рубцовске Алтайского края.

Шифр: 1321-3-101-18

2018г



Акционерное общество «Проектный институт
«АЛТАЙКОММУНПРОЕКТ»

656038. Барнаул, ул. Путиловская 30, факс 24-03-08

Регистрационный № 36 от 14.05.2009г. в реестре членов
Саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональный союз
проектировщиков и архитекторов Сибири» рег. № СРО-П-024-14092009

Заказчик: Стрелковская Наталья Игоревна
Стрелковский Валерий Владимирович

ПРОЕКТ

на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства блока подсобных помещений по
ул. Пролетарская, 229 в г. Рубцовске Алтайского края.

Шифр: 1321-3-101-18

Начальник Рубцовского отдела
«Алтайкоммунпроект»

Главный инженер проекта



П.Г. Савицкий

Г.А. Морозова

2018г

1322-3-101-18

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Основанием для разработки проекта на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства является фактическое расположение нежилого здания блока подсобных помещений на участке по ул.Комсомольская,229, не соответствующее предельным параметрам разрешенного строительства. Участок расположен в зоне индивидуальной жилой застройки усадебного типа (Ж-3-31)

Проект на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства блока подсобных помещений по ул.Пролетарская, 229 в г.Рубцовске Алтайского края выполнен на основании следующих исходных данных, проектных разработок и нормативных документов:

- Правила землепользования и застройки города Рубцовска от 04.12.2007 №621(в ред. решения РГСД АК 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);

- Фрагмента карты градостроительного зонирования исх. №29.09.2017 г;

- Технический план здания по адресу : Алтайский край г.Рубцовск, ул.Пролетарская,229 от 24.04.2018г. Выполнен ООО «АКР»;

- Проектная документация шифр Т-1311-07-09;

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

Земельный участок, на котором расположено нежилое здание (блок подсобных помещений магазина непродовольственных товаров) находится в г. Рубцовске, по ул.Пролетарская, 229. Участок располагается в центральной части города с западного края жилого микрорайона малоэтажной застройки.

На земельном участке расположены строения: здание магазина непродовольственных товаров и здание подсобных помещений магазина непродовольственных товаров, площадью застройки 255,6 м², с необходимыми инженерными коммуникациями к этим зданиям. Общая площадью застройки участка составляет 286,60 м².

Подъезд к земельному участку осуществляется со стороны ул. Пролетарская.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки города Рубцовска от 04.12.2007 №621(в ред. решения РГСД АК 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), территория, на которой находится земельный участок, расположена в **зоне индивидуальной жилой застройки усадебного типа – Ж-3-31.**

Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа (Ж-3-31) выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с земельными участками - с минимально

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

Лист					1322-3-101-18	Лист
Изм.	№ докум.	Подп.	Дата			3

разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

отдельно стоящие индивидуальные (усадебные) жилые дома на 1-2 квартиры с приусадебным земельным участком;

встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные нормами и техническими регламентами;

детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

школы общеобразовательные

магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;

приемные пункты прачечных и химчисток

аптеки;

спортплощадки, теннисные корты;

спортзалы, залы рекреации;

клубы многоцелевого и специализированного назначения;

отделения, участковые пункты милиции;

жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

(в ред. решения РГСД АК от 21.02.2013 №78)

временные сооружения для обслуживания населения.

(в ред. решения РГСД АК от 21.02.2013 №78)

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

временные сооружения по обслуживанию населения, предусматриваемые в составе предприятий реклама;

(в ред. решения РГСД АК от 21.02.2013 №78)

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную зону;

отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;

хозяйственные постройки; строения для содержания домашнего скота и птицы;

сады, огороды, палисадники, участки для посадки однолетних культур;

(в ред. решения РГСД АК от 21.02.2013 №78)

теплицы, оранжереи;

индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

индивидуальные бани, надворные туалеты;

оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	1322-3-101-18	Лист
						4

площадки для сбора мусора.

временные стоянки транспорта, выполняемые путем уширения дорог и проездов перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, жилыми домами.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) предельные параметры земельных участков для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут определяться проектами межевания территории, либо технико-экономическим обоснованием на основе норм градостроительного проектирования и технических регламентов;

(в ред. решения РГСД АК от 21.02.2013 №78)

2) параметры устанавливаются с учетом действующих норм и правил и реальной градостроительной ситуации;

3) площадь озеленения земельных участков - не менее 25 % территории;

4) минимальная площадь участка для строительства жилых домов усадебного типа – 400 м² (включая площадь застройки);

5) минимальная площадь участка для эксплуатации жилых домов усадебного типа – 200 м² (включая площадь застройки);

6) расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м.

7) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, другие параметры устанавливаются правилами благоустройства города, а также местными нормами градостроительного проектирования.

Примечания:

а) расстояния измеряются до наружных поверхностей стен строений;

б) границы участков измеряются по проекциям граней ограждения, примыкающим к межевым опорам;

в) допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами;

8) коэффициент использования территории - не более 0,67;

9) высота зданий:

а) для строений основных видов разрешенного использования количество надземных этажей – до двух с возможным возведением (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня естественной поверхности земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька

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

Лист	1322-3-101-18				Лист
Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		5

скатной кровли - не более 13,6 м;

б) для всех вспомогательных строений высота от уровня естественной поверхности земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м; исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;

10) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

11) ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные участки: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;

12) требования к ограждению земельных участков устанавливаются правилами благоустройства города.

13) Максимальная площадь земельного участка для строительства жилых домов усадебного типа – 2 000 кв.м (включая площадь застройки)»

14) Коэффициент застройки земельного участка для индивидуальных жилых домов усадебного типа – 0,5, для остальных разрешенных видов использования – 0,7, за исключением земельных участков с видами разрешенного использования: временные сооружения для обслуживания населения. (в ред. решения РГСД АК от 15.12.2016 №802)

Однако, учитывая, что указанная территориальная зона 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, и принимая во внимание, что зона граничит с автомобильной дорогой местного значения, а рядом (с восточной, западной и южной сторон) расположена малоэтажная жилая застройка, размещение магазина непродовольственных товаров и подсобных помещений для обслуживания магазина непродовольственных товаров на указанной территории не противоречит основным целям зоны, а также исторически сложившейся застройке.

Зона индивидуальной застройки усадебного типа (Ж-3-31), в которой расположено здания магазина непродовольственных товаров и подсобных помещений магазина непродовольственных товаров, граничит со следующими территориальными зонами:

- с северной стороны – зона индивидуальной застройки усадебного типа (Ж-3-28) и зона промышленных объектов 5 класса (50 м) (П-4-5);

- с южной стороны - зона индивидуальной застройки усадебного типа (Ж-3-41);

- с западной стороны проходит улица местного значения (ул. Пролетарская), состоящая из дорожного полотна и придорожных полос (зона магистральных улиц общегородского значения (Т-3-9);

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

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

1322-3-101-18

Лист
6

- с восточной стороны – зона индивидуальной застройки усадебного типа (Ж-3-30) и зона коммунальных объектов (П-5-46)

Санитарно-защитная зона для данного типа объектов (магазин непродовольственных товаров) при площади торгового зала менее 1000 м² согласно СанПиН 2.2.1-2.1.1.1200-03 - не нормируется. Блок подсобных помещений магазина непродовольственных товаров является вспомогательным строением, предназначенным для обслуживания и нормального функционирования магазина непродовольственных товаров.

Согласно проектной документации шифр Т-1311-07-09 альбом II лист Т-1311-07-09-02-АС4, высота помещения здания блока подсобных помещений магазина непродовольственных товаров составляет 3,34 м, высота от уровня естественной поверхности земли до верха плоской кровли – 3,60 м.

Согласно техническому плану здания по адресу : Алтайский край г.Рубцовск, ул.Пролетарская,229 от 24.04.2018г. Выполнен ООО «АКР», высота помещения здания блока подсобных помещений магазина непродовольственных товаров составляет 4,65 м, высота от уровня естественной поверхности земли до верха плоской кровли – 4,95 м.

На смежных земельных участках, а также на участках находящихся в непосредственной близости располагаются: индивидуальные жилые дома (с северной, восточной и южной сторон от участка магазина), автодорога ул. Пролетарская (с западной стороны). Размещение здания магазина непродовольственных товаров и блока подсобных помещений магазина не окажет вредного влияния на характер и процесс производства, деятельности и эксплуатации объектов недвижимости, расположенных на смежных земельных участках и жителей района.

В целях более рационального использования земельного участка, прилегающего к магазину непродовольственных товаров, выполнено благоустройство территории (территория участка спланирована). При этом расположение магазина непродовольственных товаров и блока подсобных помещений для обслуживания магазина не препятствует обеспечению правовых условий в зоне Ж-3-31.

В целях обеспечения пожарной безопасности имеется возможность подъезда пожарных автомобилей к участку по ул.Пролетарская,229 со стороны ул. Пролетарская с западной стороны.

Отклонения от Правил, требующие разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

а) санкционированное отступление в установленном порядке для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства:

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

Лист	1322-3-101-18					Лист
Изм.	№ докум.	Подп.	Дата			7

- объекты недвижимости имеют параметры, не соответствующие предельным значениям, установленным градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой они расположены: высота от уровня естественной поверхности земли до верха плоской кровли;

Предельным параметром разрешенного строительства для данного земельного участка является **высота** для всех вспомогательных строений от уровня естественной поверхности земли до верха плоской кровли не более 4 м.

Здание блока подсобных помещений для обслуживания магазина, площадью застройки 255,60 м², одноэтажное, отдельностоящее, с плоской кровлей. Высота помещения здания составляет 3,65 м, высота от уровня естественной поверхности земли до верха плоской кровли – 4,95 м. Здание размещено в глубине участка.

При размещении блока подсобных помещений на участке №229 относительно смежных земельных участков соблюдаются требования к инсоляции зданий, санитарные, противопожарные и градостроительные нормы.

Исходя из вышеизложенного, следует, что представленным проектом разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке: г.Рубцовск ул.Пролетарская,229, при размещении блока подсобных помещений соблюдаются требования к инсоляции зданий, санитарные, противопожарные и градостроительные нормы, обеспечиваются правовые условия для **зоны индивидуальной жилой застройки усадебного типа (Ж-3-31)**, а также не нарушаются законные права и интересы правообладателей смежных земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на прилегающих участках.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Заявление заказчика
2. Технический план здания по адресу : Алтайский край г.Рубцовск, ул.Пролетарская,229 от 24.04.2018г. Выполнен ООО «АКР», лист 1, 5, 10;
3. Проектная документация шифр Т-1311-07-09 лист Т-1311-07-09-01 СПОЗУ-2, лист Т-1311-07-09-02 АС-4

Выполнил:

Нач.группы Ткаченко Н.Ю

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

Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	1322-3-101-18	Лист
						8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Пролетарская, 229.

2. Сведения о заказчике кадастровых работ

Булгакова Юлия Владимировна, документ : Паспорт гражданина Российской Федерации, серия 01 04, номер 138725, от 07.10.2003, выдан ТОМ Рубцовского УВД Алтайского края, адрес: край Алтайский, г Рубцовск, ул Карла Маркса, дом 225 кв. 38

3. Сведения о кадастровом инженерере

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Селиванова Юлия Сергеевна

Страховой номер индивидуального лицевого счета : 052-455-088 46

№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 13096

Контактный телефон 89069402420

Почтовый адрес и адрес электронной почты по которым осуществляется связь с кадастровым инженером : г. Рубцовск, ул. Громова, 15, кв. 77 Email : akr.rub@mail.ru

Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер АССОЦИАЦИЯ СРО "ОКИС"

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица : ООО "АКР" Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Громова 15, кв. 77

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ № 182 от 24.04.2018

Дата подготовки технического плана : 24.04.2018

6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	край Алтайский г Рубцовск ул Пролетарская дом 229
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	-
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое здание
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Блок подсобных помещений магазина непродовольственных товаров
10	Количество этажей объекта недвижимости	1
	В том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	Железобетонные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	2018
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м2	255,6 кв.м.
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

Заключение кадастрового инженера.

Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ связи с созданием здания, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Пролетарская, 229.

Технический план подготовлен в соответствии с Проектной документацией шифр Т-1311-07-09.

Площадь указана в результате уточненного обмера и посчитана согласно Приложению №2 Приказа Министерства экономического развития РФ от 01 марта 2016 года №90 "Об утверждении Требований к определению площади здания, сооружения и помещения".

Площадь составила – 255,6 кв.м.

Площадь застройки - 286,6 кв.м

Объем - 1419 кв.м

Фундамент - бетонный столбчатый.

Стены-железобетонные стеновые панели.

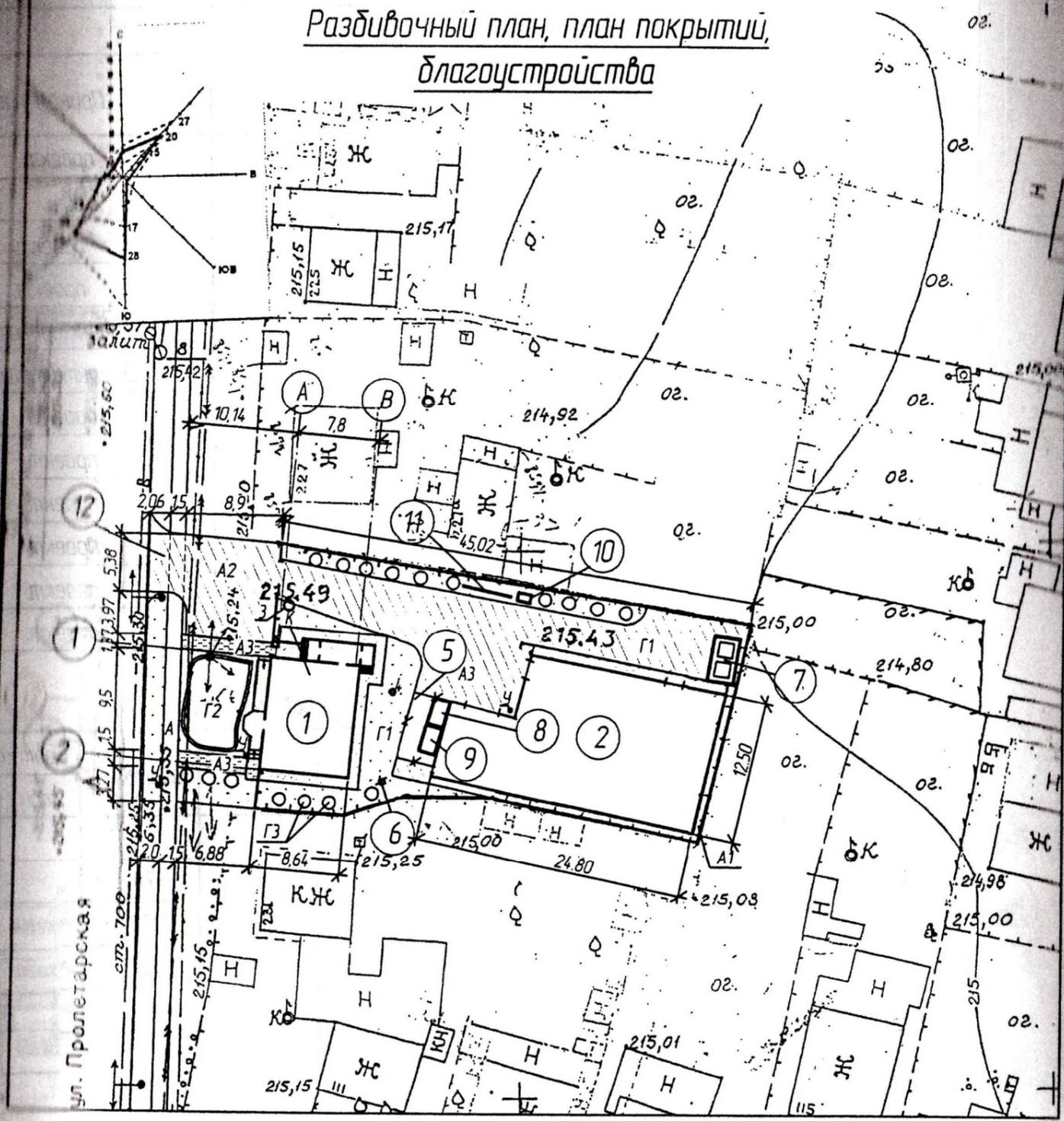
Перекрытие- железобетонное.

Крыша - мягкая кровля.

При подготовке технического плана план этажа приложен в формате PDF, так как предусмотренная требованиями XML-схема не введена в действие.

Кадастровый инженер Селиванова Юлия Сергеевна, СНИЛС 052-455-088 46, номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность -13096, квалификационный

**Разбивочный план, план покрытий,
благоустройства**



КОПИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Наименование	Примечание
Канализационный коллектор	проект.
Вход в подсобных помещений	сущ.
Выезд	проект.
Сетка для полива	проект.
Сетка	демонтировать
Штроба	демонтировать
Площадка для мусорных контейнеров	проект.
Щиток для твердого топлива	проект.
Щиток для золы	проект.
Щиток для песка	проект.
Щит с пожарным инвентарем	проект.
Открытая стоянка автотранспорта	проект.

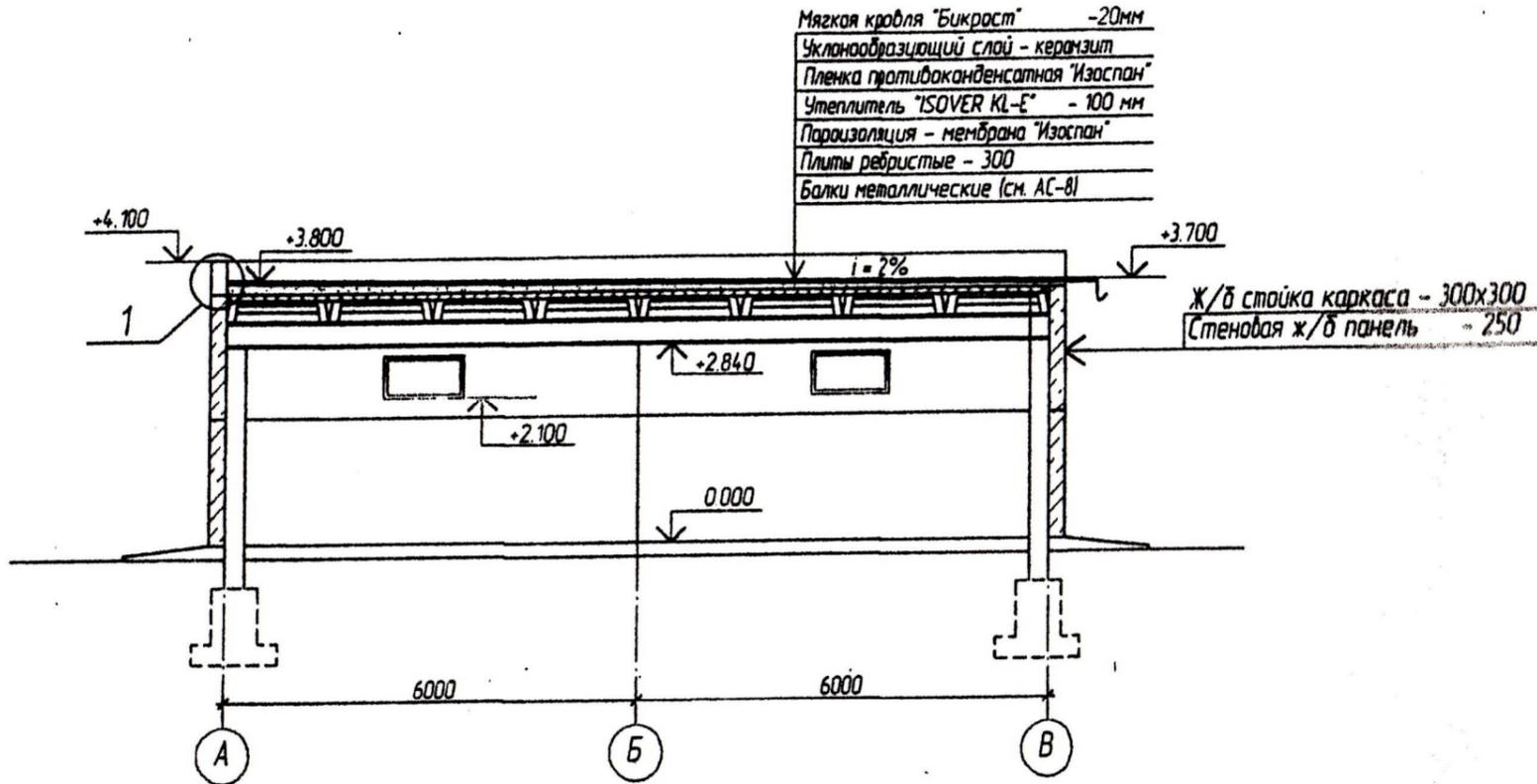
Ведомость покрытий, проездов, тротуаров, площадок.

Обозначение	Наименование	Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ²	Борт камня	
					тип	
A	Сущ. асф.-бет. покрытие					
A1	Асф.-бет. покрытие отмостки*	97,8	1,00	97,8		
A2	Асф.-бет. покрытие стоянки	13,0	9,0	117,0	SP100.20.8	12.0м.п.
A3	Асф.-бет. покрытие			150,0	SP100.20.8	120.0м.п.
B1	Покрытие тротуара из бетонной плитки	15,0	1,5	22,5	SP100.20.8	* 30.0м.п.

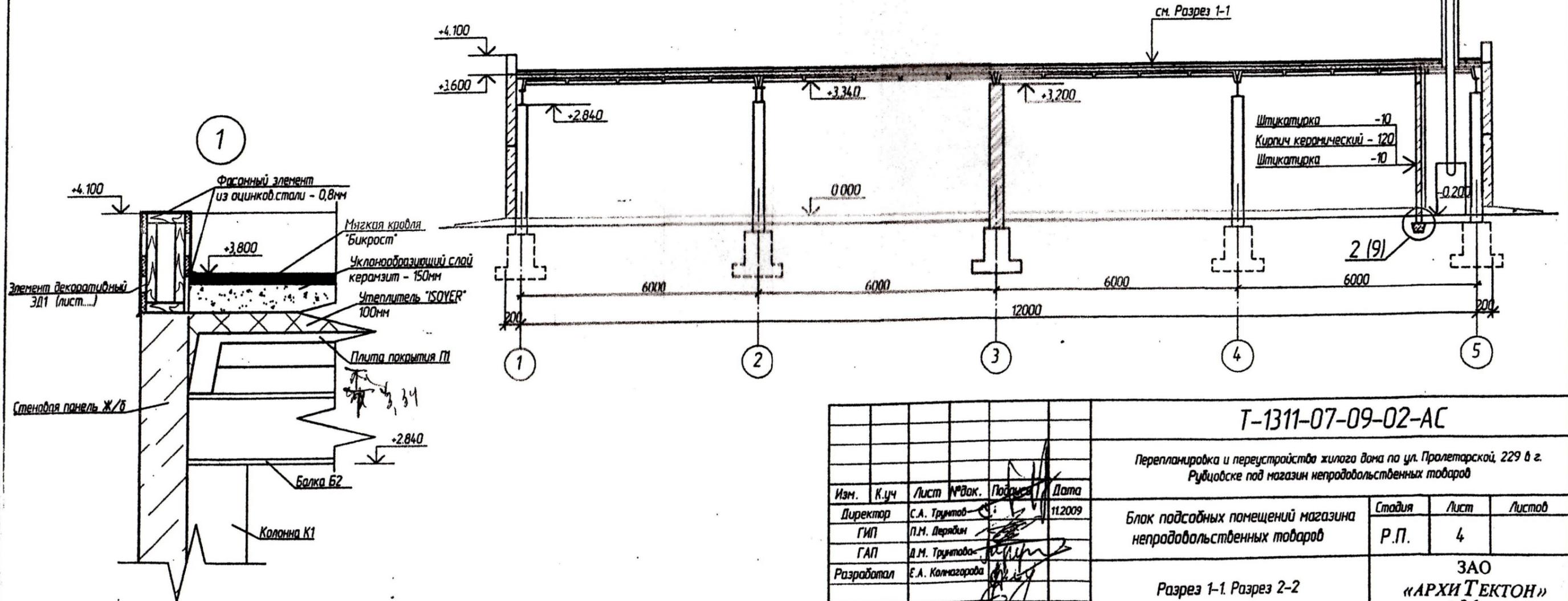
- * - Асф. - бет. покрытие отмостки подлежит ремонту.
- При устройстве покрытия тротуара разбивку выполнять по месту, сохранить существующие взрослые деревья, восстановить газон.
- Данный лист см. совместно с листами СПЗУ-4,5.
- В месте пересечения пешеходной дорожки и кратковременной стоянки для автомобилей устройство тротуара не предусмотрено.

T-1311-07-09-01-СПЗУ					
Перепланировка и переустройство жилого дома по ул. Пролетарской, 229 в г. Рубцовске под магазин непродовольственных товаров					
Имя	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор	С.А. Трутов			<i>[Signature]</i>	09.2009
Ген.дир.	П.М. Дорядин			<i>[Signature]</i>	
Разработчик	С.А. Колмагорова			<i>[Signature]</i>	
Магазин непродовольственных товаров				Стадия	Лист
Разбивочный план. План покрытия, благоустройства				Р.П.	2
				ЗАО «АРХИТЕКТОН» г. Рубцовск	

Разрез 1-1



Разрез 2-2



					T-1311-07-09-02-AC				
					Перепланировка и переустройства жилого дома по ул. Пролетарской, 229 в г. Рубцовске под магазин непродовольственных товаров				
Изм.	К.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Блок подсобных помещений магазина непродовольственных товаров	Стадия	Лист	Листов
	Директор	С.А. Труфанов			11.2009		Р.П.	4	
	ГИП	П.М. Дерябин							
	ГАП	Д.М. Труфанов							
	Разработал	Е.А. Колмагорова							
Разрез 1-1. Разрез 2-2						ЗАО «АРХИТЕКТОН» г. Рубцовск			