

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

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

«АРКАДА»

Телефон: 8-929-392-64-04

Заказчик: Бойко Инна Андреевна

ПРОЕКТ РАЗРЕШЕНИЯ

**на отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства: Алтайский край, город Рубцовск, проспект
Ленина № 93.**

Размещение одноэтажного здания магазина смешанных товаров.

Шифр О-54-18

Директор



В.А. Чистяков

Гл. инженер проекта



А.Н. Ониденко

г. Рубцовск, 2018 год.

ПРОЕКТ РАЗРЕШЕНИЯ

на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: Алтайский край, город Рубцовск, проспект Ленина № 93.

Размещение одноэтажного здания магазина смешанных товаров.

Проект разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: Алтайский край, г. Рубцовск, проспект Ленина № 93 - одноэтажное здание магазина смешанных 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 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-геодезическая съемка земельного участка по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск, проспект Ленина № 93 от 22.08.2018г.
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов».

Земельный участок площадью 2675 кв.м. и с кадастровым номером 22:70:021201:73 для размещения одноэтажного здания магазина смешанных товаров, расположен в центральной части города Рубцовска, в зоне существующей, малоэтажной жилой застройки.

Данный земельный участок ограничен:

- с северной стороны, смежным земельным участком существующего здания многоквартирного жилого дома, усадебного типа, по пр. Ленина № 91;
- с западной стороны, проезжей частью проспекта Ленина;
- с южной стороны, смежными земельными участками существующих зданий многоквартирных жилых домов, усадебного типа, по пр. Ленина № 99 и по ул. Добродомова № 35;
- с восточной стороны, смежными земельными участками существующих зданий многоквартирных жилых домов, усадебного типа, по ул. Куйбышева № 34, 36, 38 и по ул. Добродомова № 37 и № 37а.

На запрашиваемом участке предполагается размещении одноэтажного здания магазина смешанных товаров, с размером 48,00x26,00 метров по осям. Подъезд к земельному участку осуществляется с проспекта Ленина.

В соответствии с Решение 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-1-6).

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.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- административные здания (офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков и др.);
- издательства и редакционные офисы;
- здания высших учебных заведений;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- туристические агентства;
- рекламные агентства;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- консульские представительства;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- театры, концертные залы;
- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;
- кинотеатры, видео салоны;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- ярмарки, выставки товаров, рынки;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого назначения;
- дворец бракосочетаний;

- залы аттракционов и игровых автоматов;
- танцзалы, дискотеки;
- компьютерные центры, интернет-кафе, фитнес-клубы;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны;
- спортклубы;
- **магазины, торговые комплексы, торговые дома;**
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения («семья и брак», «подростковые проблемы» и т.д.);
- дома быта;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские, иные объекты обслуживания;
- некоммерческие коммунальные предприятия;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- многоквартирные жилые дома, общежития;
- встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные нормами и техническими регламентами;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- временные сооружения для обслуживания населения;
(в ред. решения РГСД АК от 21.02.2013 №78)
- объекты пожарной охраны;
- оборудованные автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые, заправочные станции легкового автотранспорта, станции технического обслуживания с ограниченным перечнем услуг;
- общественные туалеты;
- объекты инженерной инфраструктуры.

(в ред. решения РГСД АК от 17.04.2014 №313)

**Вспомогательные виды разрешенного использования
недвижимости:**

- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- временные стоянки транспорта, выполняемые путем уширения дорог и проездов перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования, жилыми домами;
- временные сооружения.

**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) отдельно стоящие многоквартирные жилые дома, общежития: количество этажей не менее 3, блок-секций не менее 5;

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

4) вместимость автостоянок – не более 300, производительность АЗС – не более 500 заправок в сутки, СТО – не более 10 постов;

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

5) на землях территориальных зон Ц-1-7 – Ц-1-9, размещенных в зоне общегородского центра и прилегающих к пр.Ленина, устанавливаются следующие предельные параметры объектов обслуживания населения, административных, жилых, офисных и других общественных зданий:

- высота жилых зданий – не менее 5 этажей, не более 9 этажей;

- максимальная высота жилых зданий может приниматься застройщиком на основе инженерно-строительных изысканий и технико-экономического обоснования;

- высота зданий общественного назначения – определяется проектом;

- общая площадь здания общественного назначения – не менее 1500 кв.м. (в ред. решения РГСД АК от 21.02.2013 №78).

6. Коэффициент застройки земельного участка – 0,7, за исключением земельных участков с видами разрешенного использования:

- временные сооружения для обслуживания населения;

- оборудованные автостоянки на отдельных земельных участках,

подземные, надземные многоуровневые;

- объекты инженерной инфраструктуры. (в ред. решения РГСД АК от 15.12.2016 №802).

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. На площадях проектируемого объекта предусматривается размещение следующих предприятий:

- магазина смешанных товаров с ориентировочной торговой площадью 289,3 кв.м.;

- предприятия быстрого питания с общей площадью обеденных - 155,4 кв.м. и количеством посадочных мест – 92 человек;

- детской игровой комнаты площадью – 88,2 кв.м.

Размещение на указанной территории проектируемого объекта не противоречит основным целям зоны.

Зона городского центра (Ц-1), в которой планируется строительство одноэтажного здания магазина смешанных товаров, граничит со следующими территориальными зонами:

- с северной, южной и восточной стороны - зона городского центра (Ц-1);

- с западной стороны – магистральная улица общегородского значения (проспект Ленина), состоящая из дорожного полотна и придорожных полос.

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. Проектируемое здание магазина смешанных товаров, не классифицируется под какой-либо выше перечисленный объект.

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».

Согласно изменениям в проекте планировки застроенной территории части микрорайона № 29, центрального района города Рубцовска, Алтайского края № 1321-3-141-14, на смежных земельных участках, а также на участках находящихся в непосредственной близости предполагается размещение:

- с юго-восточной стороны, проектируемого административно-торгового здания;
- с западной стороны – проезжая часть проспекта Ленина;
- с северной стороны, проектируемого двухэтажного административно-торгового здания с магазином смешанных товаров;
- с восточной стороны - проектируемого здания многофункционального зала.

Размещение одноэтажного здания магазина смешанных 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 западной стороны, со стороны проезжей части проспекта Ленина, предполагается строительство временной парковки для автомобилей

на 16 стояночных мест, на придорожной полосе проспекта Ленина. Что в свою очередь приведет к проведению мероприятий по благоустройству территории между проезжей частью пр. Ленина и проектируемым объектом. При этом размещение здания не затронет и не ущемит интересы смежных землепользователей и жителей микрорайона.

В целях обеспечения пожарной безопасности имеется возможность кругового объезда здания магазина пожарными автомобилями с проезжей части проспекта Ленина, по проезду с твердым покрытием, расположенному на данном земельном участке.

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 от:

- предельных параметров разрешенного строительства - высота здания;

- при размещении здания магазина смешанных товаров, не допускается увеличение в плане размеров зданий (в том числе путем размещения пристроек, капитальных входных элементов и т. п.) с нарушением планируемых красных линий или линий регулирования застройки.

Предельным параметром разрешенного строительства для данного земельного участка является размещение на участке здания с общей площадью не менее 1500 кв.м.

Здание магазина смешанных товаров в плане прямоугольной формы, с размерами по осям 48,0х26,0м. Здание одноэтажное, отдельностоящее, без подвала, с металлическим рамно-связевым несущим каркасом, с без чердачной, односкатной в восточном направлении кровлей. Архитектурно-строительный объем здания представлен таким образом, что в высотном отношении центральная входная часть здания составляет 7,30 метров от уровня земли до верха парапета, левая боковая часть здания, где размещается предприятие быстрого питания – 6,10 метра от уровня земли до верха парапета и правая боковая часть здания, где размещается магазин смешанных товаров – 6,70 метра от уровня земли до верха парапета. Общая площадь проектируемого здания равна 985,9 м², площадь застройки составит 1092,7 м², плотность застройки – 40,8%, площадь озеленения – 630,4 м².

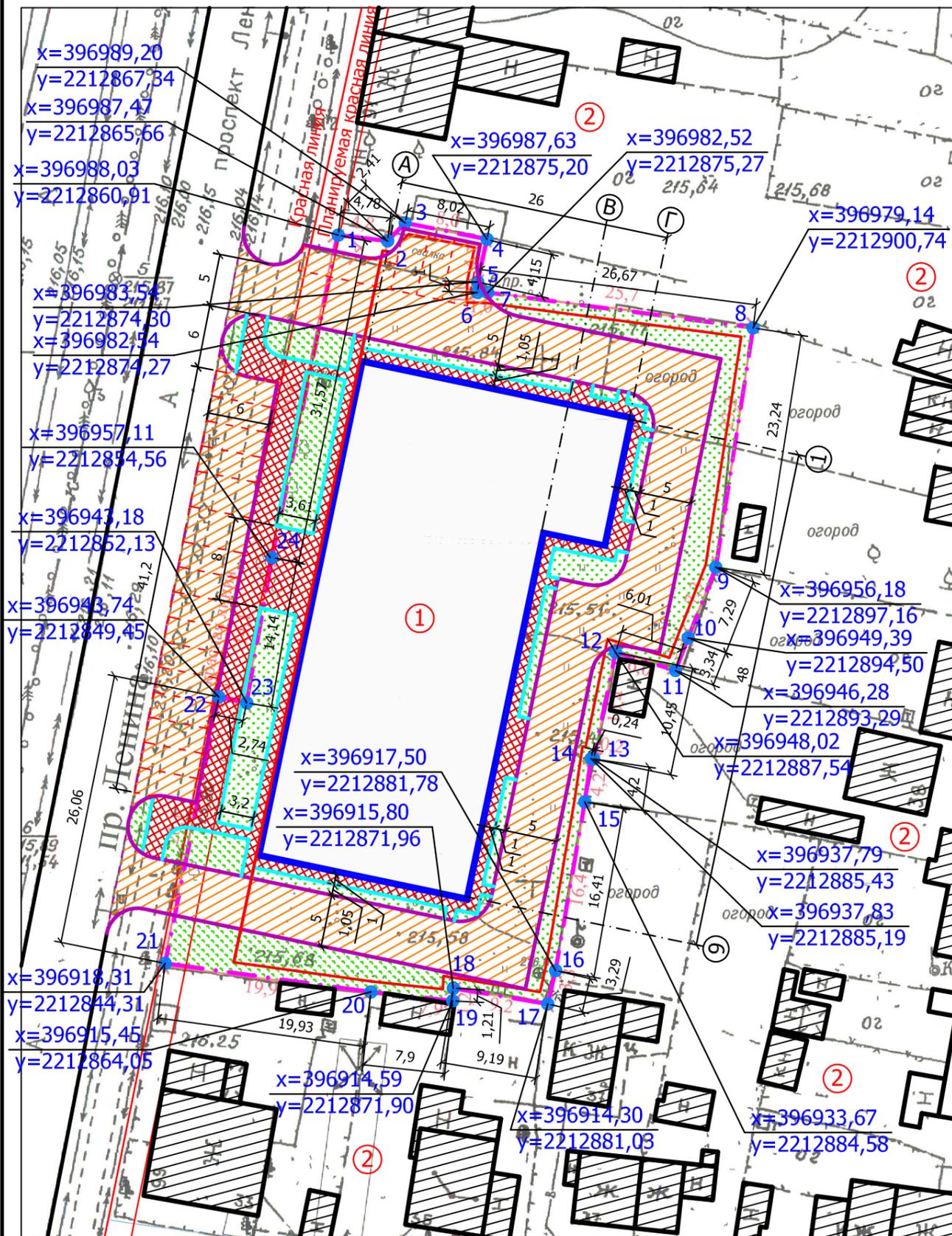
Исходя из вышеизложенного, следует, что представленным проектом разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: Алтайский край, г. Рубцовск, проспект Ленина № 93 - одноэтажное здание магазина смешанных товаров, при размещении

проектируемого здания на земельном участке 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Контрольно-геодезическая съёмка земельного участка по адресу: Алтайский край. г.Рубцовск, пр.Ленина № 93 от 22.08.2018г.
2. Схема генерального плана, с границами земельного участка, масштаба 1:500.
3. Цветовое решение главного фасада в осях «1-9», бокового фасада в осях «А-Г» и бокового фасада в осях «Г-А».
4. Планировка здания магазина смешанных товаров на отметке 0.000.

План границ земельного участка. М 1:500



1. План границ земельного участка проектируемого здания магазина смешанных товаров с предприятием быстрого питания и детской игровой комнатой (поз.1), разработан на основании контрольно-геодезической съемки, подготовленной ООО "Агентство кадастровых работ", от 22.08.2018 года.
2. Кадастровый номер земельного участка - 22:70:021201:73
3. Площадь земельного участка - 2675 кв.м.
4. Земельный участок проектируемого здания (поз. 1), расположен в центральной части города Рубцовска, в зоне Ц-1-6 (зона городского центра). Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются

Экспликация зданий и сооружений

Номер по ГП	Наименование	этажность	Площадь (кв.м.)		Строит. объем м³
			застройки	общая	
1	Проектируемое здание магазина смешанных товаров	1	1092,7	985,9	4946,64
2	Существующая смежная малоэтажная жилая застройка	1			

административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, а также здания много-функционального назначения.

5. Земельный участок ограничен:

- с северной стороны, смежным земельным участком проектируемого двухэтажного здания магазина непродовольственных товаров;
- с западной стороны, проезжей частью проспекта Ленина;
- с южной стороны, смежными земельными участками существующих зданий многоквартирных жилых домов, усадебного типа, по пр. Ленина № 99 и по ул. Добродомова № 35;
- с восточной стороны, смежными земельными участками существующих зданий многоквартирных жилых домов, усадебного типа, по ул. Куйбышева № 34, 36, 38 и по ул. Добродомова № 37 и № 37а.

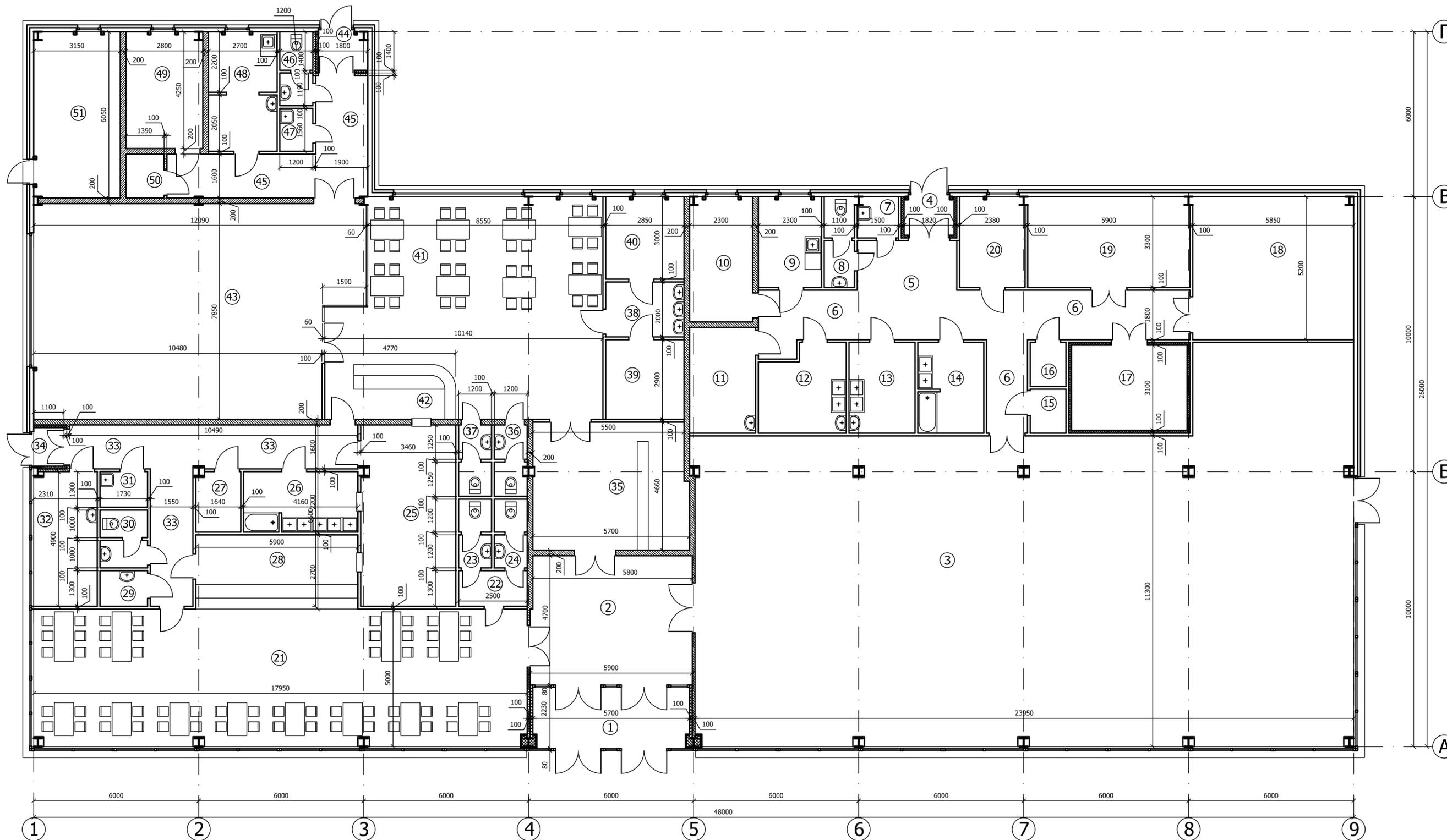
6. Все размеры на плане даны в метрах.

7. Противопожарные расстояния от проектируемого здания до жилых домов, расположенных на смежных жилых участках соответствуют требованиям СП 4.13130.2013 «Свод правил Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» таблица № 2.

Условные обозначения:

- Проектируемое здание магазина смешанных товаров с предприятием быстрого питания и детской игровой комнатой
- Существующие, смежные здания и сооружения
- Граница земельного участка
- Координаты поворотных точек границы земельного участка
- Поворотные точки границы земельного участка
- Оси проектируемого здания
- Граница территории разрешенной для застройки
- Граница проектируемых проездов и временной открытой парковки автотранспорта посетителей
- Граница проектируемых дорожек и отмостки
- Асфальто-бетонное покрытие проектируемых проездов и парковки
- Покрытие из бетонной тротуарной плитки проектируемых дорожек и отмостки

						О-54-18 ГПЗУ			
						Магазин смешанных товаров, по проспекту Ленина № 93, в г. Рубцовске, Алтайского края.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Бойко И.А.	Стадия	Лист	Листов
Разработано	Чистяков						ПД	1	
Н.контроль	Ониденко								
ГИП	Ониденко								
Директор	Чистяков					Схема генерального плана. План границ земельного участка.		ООО "АРКАДА" Рубцовск 2018 год	



Экспликация помещений

Номер помещения	Наименование	Площадь м ²	Номер помещения	Наименование	Площадь м ²	Номер помещения	Наименование	Площадь м ²	Номер помещения	Наименование	Площадь м ²	Номер помещения	Наименование	Площадь м ²
1	Тамбур	12,4	13	Фасовочная	7,9	25	Доготовочный цех	22,7	37	Санузел для посетителей женский	3,0	49	Приточно-вытяжная венткамера	11,8
2	Вестибюль	27,5	14	Моечная инвентаря и оборудования	7,8	26	Моечная столовой и кухонной посуды	9,1	38	Коридор	5,7	50	Электрощитовая	2,2
3	Торговый зал продовольственный товаров	289,3	15	Камера для отходов	2,1	27	Склад полуфабрикатов и продуктов	3,5	39	Гардероб для посетителей женский	8,3			
4	Тамбур - загрузочная	2,4	16	Компрессорная	2,1	28	Бар - раздаточная	15,9	40	Гардероб для посетителей мужской	8,5			
5	Разгрузочная	13,0	17	Холодильная камера	13,0	29	Камера для пищевых отходов	2,2	41	Обеденный зал	66,2			
6	Рабочий коридор	27,8	18	Склад продуктов	30,3	30	Санузел для персонала	3,4	42	Бар - раздаточная	9,4			
7	Помещение уборочного инвентаря	2,2	19	Склад продуктов	19,4	31	Помещение уборочного инвентаря	2,2	43	Детская игровая комната	88,2			
8	Санузел для персонала	3,5	20	Кабинет	7,8	32	Помещение для персонала - гардероб	11,2	44	Тамбур	2,4			
9	Помещение для персонала	7,5	21	Обеденный зал предприятия быстрого питания	89,2	33	Рабочий коридор	24,5	45	Рабочий коридор	17,1			
10	Приточно-вытяжная венткамера	10,4	22	Коридор	3,2	34	Тамбур - загрузочная	1,5	46	Санузел для персонала	3,1			
11	Гардероб для персонала	9,2	23	Санузел для посетителей мужской	2,9	35	Ресепшн игровой комнаты	26,1	47	Помещение уборочного инвентаря	1,9			
12	Фасовочная	9,5	24	Санузел для посетителей женский	2,9	36	Санузел для посетителей мужской	2,9	48	Помещение для персонала - гардероб	10,7			

O-54-18 AP

Магазин смешанных товаров, по проспекту
Ленина № 93, в г. Рубцовске, Алтайского края.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработано	Чистяков			<i>Чистяков</i>	
Н.контроль	Ониденко			<i>Ониденко</i>	
ГИП	Ониденко			<i>Ониденко</i>	
Директор	Чистяков			<i>Чистяков</i>	

Бойко И.А.

ПД 1

План на отметке 0.000.

ООО "АРКАДА"
Рубцовск 2018 год



Цветовое решение главного фасада в осях "1-9". М 1:100.



Цветовое решение бокового фасада в осях "Г-А". М 1:100.

Цветовое решение бокового фасада в осях "А-Г". М 1:100.

						О-54-18 АР				
						Магазин смешанных товаров, по проспекту Ленина № 93, в г. Рубцовске, Алтайского края.				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Бойко И.А.		Стадия	Лист	Листов
Разработано		Чистяков		<i>Чистяков</i>				ПД	2	
Н.контроль		Ониденко		<i>Ониденко</i>						
ГИП		Ониденко		<i>Ониденко</i>						
Директор		Чистяков		<i>Чистяков</i>		Цветовое решение фасадов в осях "1-9", "А-Г", "Г-А".		ООО "АРКАДА" Рубцовск 2018 год		

ООО «Агентство кадастровых работ»
КОНТРОЛЬНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКАЯ СЪЕМКА

земельного участка

по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, пр-т Ленина, 93

Площадь $S=2675$ кв.м.

Кадастровый номер: 22:70:021201:73

Масштаб 1:500

Заказчик: Бойко Инна Андреевна

дата 22.08.2018.

Кадастровый инженер



Д.С. Забарин

Съемку произвел
Инженер-геодезист

Д.С. Забарин

