



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: ООО «Фирма Инсайдер»

ПРОЕКТ РАЗРЕШЕНИЯ

на условно-разрешенный вид использования земельного участка и объекта
недвижимости, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск,
ул.Тракторная,35/1

Шифр: 1372-3-124-18

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: ООО «Фирма Инсайдер»

ПРОЕКТ РАЗРЕШЕНИЯ

на условно-разрешенный вид использования земельного участка и объекта
недвижимости, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск,
ул.Тракторная,35/1

Шифр: 1372-3-124-18

Начальник Рубцовского отдела
«Алтайкоммунпроект»

П.Г. Савицкий

Главный инженер проекта

Г.А. Морозова

2018г

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

Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	1372-3-124-18	Лист
						2

Основанием для разработки проекта на отклонение от основного вида разрешенного использования недвижимости является фактическое расположение нежилого здания гостиницы на участке по ул.Тракторная,35/1, не соответствующее основным видам разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне.

Проект разрешения на отклонение от основного вида разрешенного использования недвижимости выполнен на основании следующих исходных данных, проектных разработок и нормативных документов:

- Заявление заказчика от 28 августа 2018 г.
- 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 на участок;
- Технический план здания по адресу : Алтайский край г.Рубцовск, ул.Тракторная,35/1 от 20.08.2018г. Выполнен ООО «АКР»;
- 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 гостиницы находится в г.Рубцовске, по ул.Тракторная, 35/1. Участок располагается в северной части города. На земельном участке расположены строения: здание гостиницы, здание склада, 2-х этажное здание административного назначения и здания вспомогательного назначения – баня и гараж, с необходимыми подъездами и инженерными коммуникациями к этим зданиям.

Подъезд к земельному участку осуществляется со стороны ул.Тракторная по существующему внутриквартальному проезду.

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 коммунальных объектов – П-5-7.**

Зона коммунальных объектов (П-5-7) выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных предприятий и складских баз V класса (СЗЗ – 50 м), с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	1372-3-124-18	Лист
						3

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;

автостоянки надземного закрытого и открытого типа (постоянные и временные), подземные и многоуровневые, боксового типа, автодромы для обучения водителей;

(в ред. решения РГСД АК от 20.12.2010 № 513)

автозаправочные станции;

станции технического обслуживания и мойки автомобилей;

административные здания;

управления промышленных предприятий;

телевизионные и радиостудии;

станции радиовещания и телевидения;

фабрики-химчистки, мини- химчистки, фабрики-прачечные, банно-прачечные комбинаты;

станции скорой помощи;

автобусные, таксомоторные парки;

парки автомобильного транспорта, спецтранспорта;

площадки транзитного хранения автобусов, грузовиков и легковых автомобилей;

таможенные терминалы;

объекты инженерной инфраструктуры;

(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)

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

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

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

временные сооружения для обслуживания населения, предусматриваемые в составе предприятий;

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

наружная реклама;

предприятия бытового обслуживания;

оздоровительные сооружения для обслуживания работников предприятия;

учебные заведения для подготовки и повышения квалификации специалистов;

бани, прачечные;

профессионально-технические учебные заведения;

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	1372-3-124-18	Лист
						4

предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

аптеки;

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

остановочные павильоны, посадочные площадки общественного транспорта;

малые архитектурные формы.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами и техническими регламентами.

2) строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта;

3) 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)

4) площадь озеленения земельных участков и зоны в среднем - не менее 40 % территории.

5) Коэффициент застройки земельного участка – 0,8, за исключением земельных участков с видами разрешенного использования: автостоянки надземного закрытого и открытого типа (постоянные и временные), подземные и многоуровневые, боксового типа, автодромы для обучения водителей; объекты инженерной инфраструктуры; временные сооружения для обслуживания населения. *(в ред. решения РГСД АК от 15.12.2016 №802)*

Однако, учитывая, что указанная территориальная зона (**зона П-5-7**) выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных предприятий и складских баз V класса (СЗЗ – 50 м), с низкими уровнями шума и загрязнения, и принимая во внимание, что **зона П-5-7** граничит с магистральной улицей общегородского значения (**зона Т-3**), а с западной стороны с зоной промышленных объектов 2 класса (**зона П-1-2**), размещение здания

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

Лист	1372-3-124-18				Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	5

гостиницы, не относящегося к основному разрешенному виду использования недвижимости, не противоречит основным целям зоны и не окажет вредного влияния на характер и процесс производства, деятельности и эксплуатации объектов, расположенных на смежных земельных участках.

Зона коммунальных объектов (П-5-7), в которой расположен участок по ул.Тракторная 35/1 , граничит со следующими территориальными зонами:

- с западной стороны – зона промышленных объектов 2 класса (500 м) (**производственная зона П-1-2**);

- с восточной и южной сторон проходит магистральная улица общегородского значения (**зона транспортной инфраструктуры Т-3**).

С западной стороны от участка по ул.Тракторная, 35/1 расположен участок ОАО «Рубцовский мясокомбинат».

Санитарно-защитная зона для данного типа объектов (мясокомбинаты и мясохладобойни, включая базы предубойного содержания скота в пределах до трехсуточного запаса скотсырья) согласно п. 7.1.18 СанПиН 2.2.1-2.1.1.1200-03"Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" составляет 1000 м.

С южной стороны от участка по ул.Тракторная, 35/1 расположен участок существующей АЗС на 3 ТРК.

Санитарно-защитная зона для данного типа объектов (автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом) согласно п.7.1.12 СанПиН 2.2.1-2.1.1.1200-03"Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" составляет 100 м.

Согласно п. 5.3 СанПиН 2.2.1-2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- здания административного назначения, бани, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП и т.д.

В целях более рационального использования земельного участка, прилегающего к зданию гостиницы и другим зданиям и сооружениям, расположенным на участке по ул.Тракторная,35/1, выполнено благоустройство территории (территория участка спланирована). При этом расположение зданию гостиницы и других зданий и сооружений не препятствует обеспечению правовых условий в **зоне коммунальных объектов П-5-7**.

В целях обеспечения пожарной безопасности имеется возможность подъезда пожарных автомобилей к участку по ул.Тракторная, 35/1 со стороны ул. Тракторная по существующему

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

Лист	1372-3-124-18				Лист
Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		6

внутриквартальному проезду.

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

а) санкционированное отступление в установленном порядке в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства:

- изменение видов условно разрешенного использования недвижимости на виды, не предусмотренные градостроительным регламентом территориальной зоны в качестве разрешенных видов использования недвижимости.

Объект недвижимости (здание гостиницы) имеет вид использования недвижимости, который не поименован как разрешенный для соответствующей территориальной зоны.

При размещении зданий и сооружений на участке по ул.Тракторная,35/1 относительно смежных земельных участков соблюдаются требования к инсоляции зданий, санитарные, противопожарные и градостроительные нормы.

Размещение здания гостиницы на участке по ул.Тракторная,35/1 не противоречит основным целям **зоны П-5-7- зоны коммунальных объектов** и не окажет вредного влияния на характер и процесс производства, деятельности и эксплуатации объектов, расположенных на смежных земельных участках.

Исходя из вышеизложенного, следует, что представленным проектом разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке: г.Рубцовск ул.Тракторная, 35/1, при размещении зданий и сооружений на участке, в том числе и здания гостиницы, соблюдаются требования к инсоляции зданий, санитарные, противопожарные и градостроительные нормы, обеспечиваются правовые условия для **зоны коммунальных объектов (П-5-7)**, а также не нарушаются законные права и интересы правообладателей смежных земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на прилегающих участках.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Заявление заказчика от 28 августа 2018г.
2. Технический план здания по адресу : Алтайский край г.Рубцовск, ул.Тракторная,35/1 от 20.08.2018г. Выполнен ООО «АКР», 4 листа;
3. Фрагмента карты градостроительного зонирования на участок;
4. Приложение А к данному проекту (лист 1)

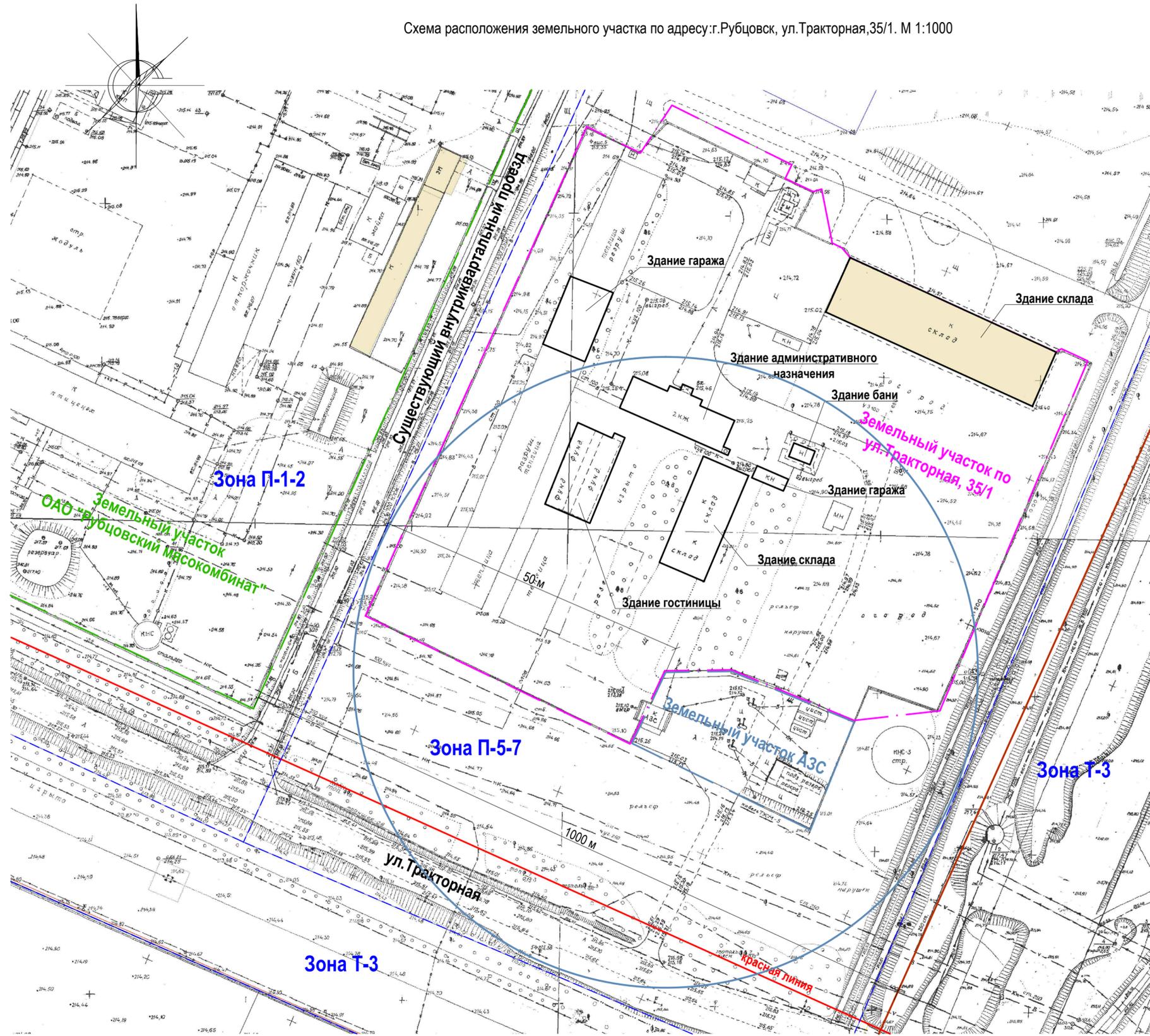
Выполнил:

Нач.группы Ткаченко Н.Ю

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	1372-3-124-18	Лист
						7

Схема расположения земельного участка по адресу: г.Рубцовск, ул.Тракторная,35/1. М 1:1000



Условные обозначения

- · — Граница земельного участка по ул.Тракторная, 35/1
- · — Граница земельного участка ОАО "Рубцовский мясокомбинат"
- · — Граница земельного участка существующей АЗС на 3 ТРК
- Существующая красная линия
- Граница санитарно-защитной зоны ОАО "Рубцовский мясокомбинат" расположена на расстоянии 1000 м от границы участка ОАО "Рубцовский мясокомбинат"
- Граница санитарно-защитной зоны АЗС расположена на расстоянии 1000 м от границы участка АЗС
- - - Граница территориальной зоны

Зона коммунальных объектов (П-5-7) выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных предприятий и складских баз V класса (СЗЗ - 50 м), с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Зона коммунальных объектов (П-5-7), в которой расположен участок по ул.Тракторная 35/1, граничит со следующими территориальными зонами:

- с западной стороны - зона промышленных объектов 2 класса (500 м) (**производственная зона П-1-2**);
- с восточной и южной сторон проходит магистральная улица общегородского значения (**зона транспортной инфраструктуры Т-3**).

С западной стороны от участка по ул.Тракторная, 35/1 расположен участок ОАО «Рубцовский мясокомбинат».

Санитарно-защитная зона для данного типа объектов (мясокомбинаты и мясохладобойни, включая базы предубойного содержания скота в пределах до трехсуточного запаса скотсырья.) согласно п. 7.1.18 СанПиН 2.2.1-2.1.1.1200-03"Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" составляет 1000 м.

С южной стороны от участка по ул.Тракторная, 35/1 расположен участок существующей АЗС.

Санитарно-защитная зона для данного типа объектов (автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом) согласно п. 7.1.12 СанПиН 2.2.1-2.1.1.1200-03"Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" составляет 100 м.

Согласно п. 5.3 СанПиН 2.2.1-2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- здания административного назначения, бани, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП и т.д.

Размещение здания гостиницы на участке по ул.Тракторная,35/1 не противоречит основным целям **зоны коммунальных объектов** и не окажет вредного влияния на характер и процесс производства, деятельности и эксплуатации объектов, расположенных на смежных земельных участках.

Исходя из вышеизложенного, следует, что, при размещении зданий и сооружений, в том числе и здания гостиницы, на земельном участке: г.Рубцовск ул.Тракторная, 35/1, соблюдаются требования к инсоляции зданий, санитарные, противопожарные и градостроительные нормы, обеспечиваются правовые условия для **зоны коммунальных объектов (П-5-7)**, а также не нарушаются законные права и интересы правообладателей смежных земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на прилегающих участках.

Чертеж выполнен на основе топографической съемки территории, подготовленная комитетом по архитектуре и градостроительству г. Рубцовска.

					1372-3-124-18		
					Проект разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка и объекта недвижимости, расположенного по адресу: Алтайский край, г.Рубцовск, ул.Тракторная,35/1		
Изм.	Кол.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Приложение А	
Инженер						Стация	Лист
Нач. гр.		Ткаченко		<i>Ткаченко</i>		П	1
Гл. спец.							Листов
ГИП		Морозова		<i>Морозова</i>			1
Нач. отд.		Савицкий		<i>Савицкий</i>		Схема расположения земельного участка по адресу:г.Рубцовск, ул.Тракторная,35/1. М 1:1000	
Н. контр.		Морозова		<i>Морозова</i>		Проектный институт "Алтайкоммунпроект" г.Барнаул (г.Рубцовск)	