

Лукашин Константин Анатольевич

**Материалы по обоснованию отклонения от
предельных параметров разрешенного
строительства на земельном участке по адресу:
Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Осипенко, 45**

Шифр 07/25/03-014 ОПРС

Заказчик: Гаспарян К.С.

2025 г.

Лукашин Константин Анатольевич

**Материалы по обоснованию отклонения от
предельных параметров разрешенного
строительства на земельном участке по адресу:
Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Осипенко, 45**

Проектная документация

Шифр 07/25/03-014 ОПРС

Заказчик: Гаспарян К.С.

Главный инженер проекта _____ К.А. Лукашин

- с южной стороны – территория общего пользования - улица Добродомова;

Подъезд к земельному участку осуществляется с двух сторон с улиц Осипенко и Добродомова.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Рубцовска, утвержденными решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 04.12.2007 №621, территория, на которой находится земельный участок проектируемого объекта, расположена в зоне многоэтажной жилой застройки – Ж1.

Ж – 1 – зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования микрорайонов, кварталов силуэтной застройки на основе архитектурно-композиционных, социально-бытовых, гигиенических, демографических требований, особенностей социальной базы, уровня инженерного оборудования и с учетом исторически сложившейся этажности многоквартирной застройки.

Основные виды разрешенного использования недвижимости.

Среднеэтажная жилая застройка (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);

дома социального обслуживания (3.2.1);

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);

Инов. № подл.	Подп. и дата	Инов. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист	4
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		

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);
 государственное управление (3.8.1);
 обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных
 областях (3.9.1);
 амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
 деловое управление (4.1);
 рынки (4.3);
 магазины (4.4);
 банковская и страховая деятельность (4.5);
 общественное питание (4.6);
 гостиничное обслуживание (4.7);
 служебные гаражи (4.9);
 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);
 санаторная деятельность (9.2.1).

Условно-разрешенные виды использования недвижимости.

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
 блокированная жилая застройка (2.3);
 обслуживание жилой застройки (2.7);
 религиозное управление и образование (3.7.2);
 проведение научных исследований (3.9.2);
 развлекательные мероприятия (4.8.1);
 автомобильные мойки (4.9.1.3);

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

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

07/25/03-014 ОППРС

ремонт автомобилей (4.9.1.4);
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);
общественное питание (4.6);
гостиничное обслуживание (4.7).

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.

3. Минимальное количество надземных этажей для жилых зданий не менее 5, за исключением жилых домов, строительство которых осуществляется за счет средств федерального, регионального или местного бюджета. Для иных объектов минимальное количество этажей не ограничено. Максимальное количество этажей зданий 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);

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

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

07/25/03-014 ОППРС

Лист
6

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

6. Максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков: при уплотнении застройки - 1,04, в проектируемой застройке - 1,54.

7. Встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные для данной зоны, могут размещаться только в многоквартирных жилых домах, выходящих на улицы, проезды, или пристраиваться к ним при условии, что входы в нежилые помещения размещаются со стороны улицы, проезда и для автостоянок достаточно мест.

8. Для видов разрешенного использования – хранение автотранспорта (2.7.1) установлен максимальный размер гаражного бокса для хранения индивидуального автотранспортного средства 4,5х7,5 метров по наружным граням стен из расчета на одно транспортное средство.

Земельный участок с кадастровым номером 22:70:021203:2 общей площадью 840 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Осипенко, 45, принадлежит на праве общей долевой собственности гражданам и имеет вид разрешенного использования – для жилого дома. На участке расположен объекты капитального строительства – индивидуальный жилой дом.

На участке планируется строительство одноэтажного здания магазина по продаже продовольственных товаров. Ориентировочные размеры планируемого здания магазина в плане – 10 х 12 метров.

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/25/03-014 ОППРС	Лист
						7

Для обеспечения выразительности фасада здания магазина и организации узла входа в магазин (входной группы), настоящей документацией предлагается разместить проектируемое здание на расстоянии 1,5 метра от границы земельного участка с западной его стороны (со стороны ул. Осипенко). В связи с этим предлагается отступ строений от границы участка со стороны улицы Осипенко для земельного участка сократить с 3 метров до 1,5 метров.

Сложившаяся застройка по красной линии ул. Осипенко в данном районе представлена индивидуальными жилыми домами и выполнена без регламентированного отступа строений от границ земельного участка – 3 метра. Расположение проектируемого здания магазина на расстоянии 1,5 метра от границы земельного участка не нарушит общий архитектурный облик участка улицы Осипенко в данном районе.

Минимальные отступы строений от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений относится к предельным параметрам разрешенного строительства. Согласно пункту 6 статьи 25 Правил землепользования и застройки города Рубцовска, получение разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Алтайского края о градостроительной деятельности с проведением публичных слушаний, общественных обсуждений.

Настоящей документацией по обоснованию отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, ул.Осипенко, 45, в части сокращения минимального отступа строений от границ земельного участка с западной его стороны с 3 метров до 1,5 метров установлено, что размещение здания магазина на расстоянии 1,5 метра от границы участка со стороны улицы Осипенко не нарушит требования санитарных, противопожарных и

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/25/03-014 ОППРС	Лист
						8

градостроительных норм, требования к инсоляции зданий, а также не нарушит законные права и интересы правообладателей смежных земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на прилегающих участках.

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

Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

07/25/03-014 ОППРС

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Чертеж разбивочного плана, плана границ земельного участка.
2. Копия градостроительного плана земельного участка.
3. Ситуационный план земельного участка по ул. Осипенко,45.
4. Фрагмент карты градостроительного зонирования.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Инов. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
										10
Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/25/03-014 ОППРС					



Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 2 2 - 2 - 0 9 - 0 - 0 0 - 2 0 2 5 - 2 2 8 1 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

от 26.02.2025 № 577, гр. Гаспаряна Каджика Сасуники

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Алтайский край

(субъект Российской Федерации)

городской округ город Рубцовск

(муниципальный район или городской округ)

город Рубцовск, ул. Осипенко, 45

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	396909,90	2213053,22
2	396907,51	2213066,70
3	396905,83	2213076,18
4	396905,19	2213076,06
5	396891,28	2213073,32
6	396878,20	2213071,62
7	396868,93	2213070,59
8	396872,29	2213048,80
9	396883,07	2213050,00

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории:

22:70:021203:2

Площадь земельного участка:

840 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 1 единицу(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства".

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии):

Проект планировки территории не утвержден

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
—	—	—

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории:

Документация по планировке территории не утверждена.

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Гаревских О.Е., Ведущий специалист Архитектурно-строительного отдела Администрации города Рубцовска Алтайского края

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

Председатель комитета Администрации города Рубцовска по архитектуре и градостроительству

(должность уполномоченного лица)


(подпись)

/ Н.Т. Деревянко /
(расшифровка подписи)



Дата выдачи

07.03.2025 г.

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

- | | | | |
|---|---|---|--|
| 2 | 3 | | |
| 1 | | граница земельного участка | |
| | | объекты капитального строительства | |
| | | номера объектов капитального строительства | |
| | | границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства | |
| | | | существующие красные линии |
| | | | сети инженерно-технического обеспечения (водопровод) |
| | | | минимальные отступы от границ земельного участка |

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)
 04.03.2025г. Комитет Администрации города Рубцовска по архитектуре и градостроительству
 (дата, наименование организации)

Подготовил	Гаревских О.Е.	
Проверил	Есина Е.В.	

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-1 – зона многоэтажной жилой застройки». Установлен градостроительный регламент

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе Правил землепользования и застройки г. Рубцовска, утвержденных решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 04.12.2007 № 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, от 22.08.2019 № 307, от 26.03.2021 № 594, от 19.08.2021 № 668, от 23.12.2021 № 747, от 17.11.2022 № 51, от 26.05.2023 № 135, от 17.08.2023 № 168, от 21.03.2024 № 292, от 19.12.2024 № 406).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка, расположенного в территориальной зоне:

Ж – 1 – зона многоэтажной жилой застройки.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования микрорайонов, кварталов силуэтной застройки на основе архитектурно-композиционных, социально-бытовых, гигиенических, демографических требований, особенностей социальной базы, уровня инженерного оборудования и с учетом исторически сложившейся этажности многоквартирной застройки

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- 1) *Среднеэтажная жилая застройка (2.5)*
- 2) *Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)*
- 3) *Хранение автотранспорта (2.7.1)*
- 4) *Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)*
- 5) *Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)*
- 6) *Дома социального обслуживания (3.2.1)*
- 7) *Оказание социальной помощи населению (3.2.2)*
- 8) *Оказание услуг связи (3.2.3)*
- 9) *Общественные здания (3.2.4)*
- 10) *Бытовое обслуживание (3.3)*
- 11) *Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)*
- 12) *Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)*
- 13) *Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)*
- 14) *Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)*
- 15) *Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)*
- 16) *Парки культуры и отдыха (3.6.2)*

- 17) Осуществление религиозных обрядов (3.7.1)
- 18) Государственное управление (3.8.1)
- 19) Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)
- 20) Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- 21) Деловое управление (4.1)
- 22) Рынки (4.3)
- 23) Магазины (4.4)
- 24) Банковская и страховая деятельность (4.5)
- 25) Общественное питание (4.6)
- 26) Гостиничное обслуживание (4.7)
- 27) Служебные гаражи (4.9)
- 28) Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)
- 29) Площадки для занятий спортом (5.1.3)
- 30) Улично-дорожная сеть (12.0.1)
- 31) Благоустройство территории (12.0.2)

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- 1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- 2) Блокированная жилая застройка (2.3)
- 3) Обслуживание жилой застройки (2.7)
- 4) Религиозное управление и образование (3.7.2)
- 5) Проведение научных исследований (3.9.2)
- 6) Развлекательные мероприятия (4.8.1)
- 7) Автомобильные мойки (4.9.1.3)
- 8) Ремонт автомобилей (4.9.1.4)
- 9) Обеспечение обороны и безопасности (8.0)
- 10) Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

вспомогательные виды использования земельного участка:

- 1) Обслуживание жилой застройки (2.7)
- 2) Хранение автотранспорта (2.7.1)
- 3) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
- 4) Общественное питание (4.6)
- 5) Гостиничное обслуживание (4.7)

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

1	2	3	4	5	6	7	8
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Длина, м	Площадь, кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
Без ограничений	Без ограничений	Максимальные и минимальные размеры земельных участков не установлены.	Согласно правил землепользования и застройки г. Рубцовска: минимальный отступ строения 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 строения принимается в соответствии с требованиями части 24 статьи 3 настоящих Правил. Допускается размещать строения без отступов от границы смежных земельных участков в случаях блокировки таких строений.	Минимальное количество надземных этажей для жилых зданий не менее 5, за исключением жилых домов, строительство которых осуществляется за счет средств федерального, регионального или местного бюджета. Для иных объектов минимальное количество этажей не ограничено. Максимальное количество этажей зданий не ограничено.	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 гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территорий (12.0.2).	-	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.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства		Требования к размещению объектов капитального строительства		
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)								
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства	Требования к размещению объектов капитального строительства					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
			Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	Иные требования к размещению объектов капитального строительства

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок частично находится в:

Охранная зона инженерных коммуникаций № 22:70-6.39, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 1 кв.м.

Ограничения использования земель установлены в соответствии с:

В охранных зонах ЛЭП запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). В соответствии с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" утвержденными постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. №160.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Охранная зона инженерных коммуникаций № 22:70-6.39			
1	396909,89	2213053,30	1
2	396909,90	2213053,22	2
3	396907,64	2213052,95	3
1	396909,89	2213053,30	1

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
–	–	–

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

квартал 22:70:021203

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию:

Наименование организации: МУП "Рубцовский водоканал"

Реквизиты документа: № 21 от 03.03.2025

Максимальная нагрузка: 0,5 м3/сут.

Сроки подключения к сетям: определяется после заключения договора о подключении и выполнении технических условий на подключение

Наименование организации: Акционерное общество "СГК-Алтай" Филиал "Рубцовский теплоэнергетический комплекс"

Реквизиты документа: № 4-9-22953/25-0-0 от 05.03.2025

Максимальная нагрузка: 0,01 Гкал/ч

Сроки подключения к сетям: определяется после заключения договора подключения, заключаемого по итогам рассмотрения заявки о подключении к системе теплоснабжения

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Правила благоустройства города Рубцовска, принятые решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 26.03.2021 № 593.

11. Информация о красных линиях:

улица Осипенко, улица Добродомова

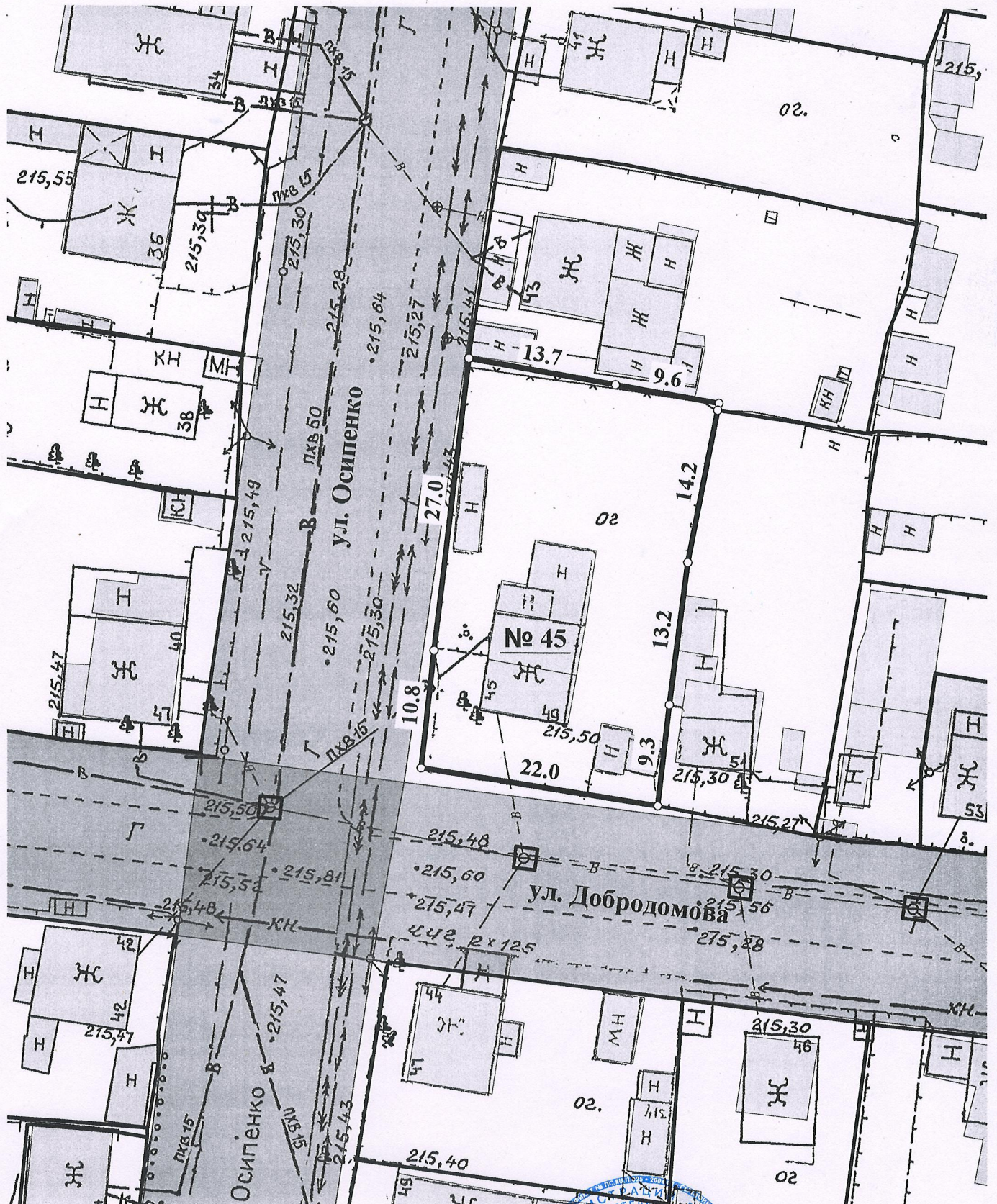
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
ул. Осипенко		
1	397046,59	2213072,80
2	396870,98	2213047,23
3	396854,64	2213044,32
ул. Добродомова		
7	396883,61	2212943,62
8	396862,43	2213117,39

Приложение (в случае, указанном в части 3.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
Масштаб 1:500

Приложение к исх. № 291 от 03.03.2025
комитета по архитектуре и градостроительству
Администрации города Рубцовска

Адрес: г. Рубцовск, ул. Осипенко, дом 45
Площадь ЗУ - 840 м²



Примечание : топографическая съемка подлежит корректировке

Условные обозначения

- земельный участок
- здание, сооружение
- существующие красные линии

Председатель комитета
по архитектуре
и градостроительству

Н.Т. Деревянко

Исполнитель

Федянина Г.Г.



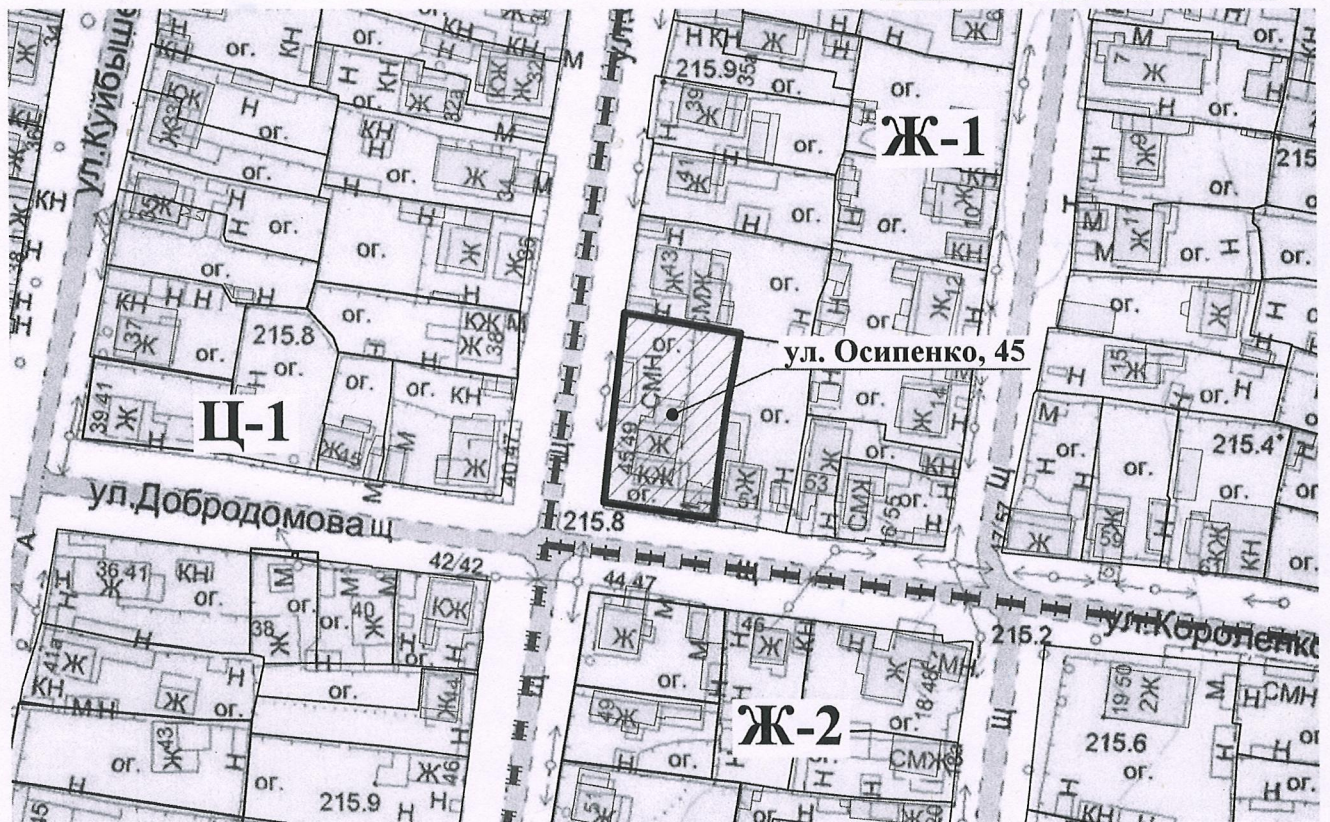
Фрагмент карты градостроительного зонирования

(Правила землепользования и застройки города Рубцовска, утверждены решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края 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, от 22.08.2019 № 307, от 26.03.2021, № 594, от 19.08.2021 № 668, от 23.12.2021 № 747, от 17.11.2022 № 51, от 26.05.2023 № 135, от 17.08.2023 № 168, от 21.03.2024 № 292, от 19.12.2024 № 406)

Город Рубцовск

Исх. № 291 " 03 " 03 2025 г.



Согласно Правилам землепользования и застройки города Рубцовска, земельный участок с кадастровым номером 22:70:021203:2, расположенный по адресу: РФ, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Осипенко, дом 45 относится к зоне Ж-1;

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Ж-1** многоэтажная застройка 5 и более этажей
- Ж-2** Малоэтажная застройка
- Ж-3** усадебная застройка
- Ж-4** коллективные садоводства
- Ж-5** зона запрещения нового жилого строительства

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- Ц-1** городского центра
- Ц-2** жилых районов
- Ц-3** научно-образовательные
- Ц-4** лечебно-оздоровительные
- Ц-5** культовых сооружений
- Ц-6** производственных зон
- Ц-7** спортивно-оздоровительные
- Ц-8** буферная зона

ГРАНИЦЫ

- городской черты
- границы разрешенного использования территории

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- П-1** промышленных объектов 2 класса (500 м)
- П-2** промышленных объектов 3 класса (300 м)
- П-3** промышленных объектов 4 класса (100 м)
- П-4** промышленных объектов 5 класса (50 м)
- П-5** коммунальных объектов

ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- И-1** водозабора
- И-2** энергообеспечения
- И-3** очистных сооружений канализации

ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Т-1** полоса отвода железной дороги
- Т-2** магистрали федерального значения
- Т-3** магистральных улиц общегородского значения
- Т-4** транспортных развязок

ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗОН

- Р-1** рекреационных объектов (парков, садов, скверов, бульваров)
- Р-2** лесопарков, лугопарков
- Р-3** городских лесов
- Р-4** пляжей

СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- СН-1** Министерства обороны
- СН-2** режимные территории
- СН-3** кладбища
- СН-4** теплицы
- СН-5** питомники

СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ

- СХ-1** Земли сельскохозяйственного испол

ПРОЧИЕ

- Пр-1** озеленение санитарно-защитных зо
- Пр-2** луга, кустарники
- Пр-3** болота
- Пр-4** рекультивируемые территории

Приложение: выписка из Правил землепользования и застройки города Рубцовска (градостроительные регламенты)

Председатель комитета

Н.Т. Деревянко

Исполнитель

Федянина Г.Г.

Выписка

из Правил землепользования и застройки города Рубцовска, утвержденных решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края 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, от 22.08.2019 № 307, от 26.03.2021 № 594, от 19.08.2021 № 668, от 23.12.2021 № 747, от 17.11.2022 № 51, от 26.05.2023 № 135, от 17.08.2023 № 168, от 21.03.2024 № 292)

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА РУБЦОВСКА

ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Статья 49. Описание территориальных зон, градостроительные регламенты
(в ред. решения РГСД АК от 22.08.2019 № 307, от 26.03.2021 № 594).

Ж – 1 – зона многоэтажной жилой застройки.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования микрорайонов, кварталов силуэтной застройки на основе архитектурно-композиционных, социально-бытовых, гигиенических, демографических требований, особенностей социальной базы, уровня инженерного оборудования и с учетом исторически сложившейся этажности многоквартирной застройки.

Основные виды разрешенного использования недвижимости.

Среднеэтажная жилая застройка (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);
дома социального обслуживания (3.2.1);
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);
государственное управление (3.8.1);
обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1);
амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

деловое управление (4.1);
рынки (4.3);
магазины (4.4);
банковская и страховая деятельность (4.5);
общественное питание (4.6);
гостиничное обслуживание (4.7);
служебные гаражи (4.9);
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);
санаторная деятельность (9.2.1).

Условно-разрешенные виды использования недвижимости.

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
блокированная жилая застройка (2.3);
обслуживание жилой застройки (2.7);
религиозное управление и образование (3.7.2);
проведение научных исследований (3.9.2);
развлекательные мероприятия (4.8.1);
автомобильные мойки (4.9.1.3);
ремонт автомобилей (4.9.1.4);
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);
общественное питание (4.6);
гостиничное обслуживание (4.7).

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.
3. Минимальное количество надземных этажей для жилых зданий не менее 5, за исключением жилых домов, строительство которых осуществляется за счет средств федерального, регионального или местного бюджета. Для иных объектов минимальное количество этажей не ограничено. Максимальное количество этажей зданий 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. 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 гидроме-

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

6. Максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков: при уплотнении застройки - 1,04, в проектируемой застройке - 1,54.

7. Встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные для данной зоны, могут размещаться только в многоквартирных жилых домах, выходящих на улицы, проезды, или пристраиваться к ним при условии, что входы в нежилые помещения размещаются со стороны улицы, проезда и для автостоянок достаточно мест.

8. Для видов разрешенного использования – хранение автотранспорта (2.7.1) установлен максимальный размер гаражного бокса для хранения индивидуального автотранспортного средства 4,5x7,5 метров по наружным граням стен из расчета на одно транспортное средство.

Содержание выписки соответствует действующей редакции Правил землепользования и застройки города Рубцовска

Исполнитель:

(подпись)

Федянина Галина Геннадьевна

(фамилия, имя, отчество)

