

Лукашин Константин Анатольевич

**Здание кафе по адресу: Российская Федерация,
Алтайский край, город Рубцовск,
ул. Максима Горького, 20**

**Обоснование условно разрешенного вида
использования земельного участка**

Шифр 07/26/06-024 УРВИ

Заказчик: Евдокименко А.П.

2026 г.

Лукашин Константин Анатольевич

**Здание кафе по адресу: Российская Федерация,
Алтайский край, город Рубцовск,
ул. Максима Горького, 20**

**Обоснование условно разрешенного вида
использования земельного участка**

Шифр 07/26/06-024 УРВИ

Заказчик: Евдокименко А.П.

Главный инженер проекта _____ К.А. Лукашин

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

Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/26/06-024 УРВИ	Лист
						2

Оглавление.

1. Введение..... 4
2. Характеристика земельного участка..... 5
3. Характеристики объекта..... 8
4. Санитарные требования к проектируемому объекту..... 8
5. Противопожарные требования к проектируемому объекту.....9
6. Заключение..... 9
Приложения.....11

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

Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

07/26/06-024 УРВИ

Лист

3

1. Введение.

Основанием для разработки документации по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка является намерение заказчика осуществить строительство капитального объекта общественного питания – кафе на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Максима Горького, 20.

Документация по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта недвижимости выполнена на основании следующих исходных данных, проектных разработок и нормативных документов:

- заявление заказчика;
- правил землепользования и застройки города Рубцовска, утвержденных решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 28.08.2025 № 473;
- градостроительного плана земельного участка № РФ-22-2-09-0-00-2026-2413-0 от 21.04.2026;
- ситуационного плана № 779 от 29.05.2026;
- фрагмент карты градостроительного зонирования №888 от 17.06.2026г;
- план границ зоны возможного строительства.

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

2. Характеристика земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 22:70:021105:8 общей площадью 589 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Максима Горького, 20, находится в центральной части города. На земельном участке отсутствуют здания, строения, сооружения.

Земельный участок с северной стороны граничит с территорией действующей автозаправочной станции, с западной стороны – на границе участка расположено здание гаража, с южной огороженная территория смежного участка и территория детской площадки с игровыми элементами, с восточной стороны находится территория общего пользования - улица Максима Горького.

Подъезд к земельному участку осуществляется непосредственно с проезжей части улицы Максима Горького с восточной стороны участка.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки города Рубцовска, утвержденных решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 28.08.2025 № 473, территория, на которой находится земельный участок, расположена в зоне транспортной инфраструктуры – Т.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны транспортной инфраструктуры (Т):

Основные виды разрешенного использования недвижимости.

предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1);

деловое управление (4.1);

энергетика (6.7);

склад (6.9);

железнодорожные пути (7.1.1);

обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2);

Инт. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата					
Инт. № подл.	Подп. и дата	Инт. № подл.					
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/26/06-024 УРВИ		Лист
							5

обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2);
 стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);
 трубопроводный транспорт (7.5);
 улично-дорожная сеть (12.0.1);
 благоустройство территорий (12.0.2).

Условно-разрешенные виды использования недвижимости:

хранение автотранспорта (2.7.1);
 оказание услуг связи (3.2.3);
 общежития (3.2.4);
 бытовое обслуживание (3.3);
 амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
 осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
 государственное управление (3.8.1);
 магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);
 служебные гаражи (4.9);
 заправка транспортных средств (4.9.1.1);
 обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2);
 автомобильные мойки (4.9.1.3);
 ремонт автомобилей (4.9.1.4);
 воздушный транспорт (7.4);
 обеспечение обороны и безопасности (8.0);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

Не установлены.

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

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

07/26/06-024 УРВИ

условно разрешенный, соответствуют вспомогательному функционалу данной территориальной зоны.

Местоположение земельного участка вблизи пересечения оживленного переулка городского значения – Улежникова с улицей Максима Горького, обуславливает использование этого участка для размещения предприятия общественного питания.

3. Характеристики объекта.

На участке планируется строительство капитального объекта – здание кафе.

Объект представляет собой отдельностоящее одноэтажное здание с размером в плане по осям 16,0x14,0 метров. Здание каркасное из фасонного металлопроката с наружными стенами с трехслойных сэндвич панелей с облицовкой фасада отделочными материалами. Обеденный зал кафе обеспечивает не более 20 посадочных мест.

Главный фасад здания кафе будет ориентирован на улицу Максима Горького.

4. Санитарные требования к проектируемому объекту.

Согласно разделу 12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" санитарно-защитная зона предприятий общественного питания общей площадью менее 500 кв. м – не нормируется.

Размещение малого предприятия общественного питания - кафе не препятствует обеспечению правовых условий зоны транспортной инфраструктуры (Т). Размещение предприятий питания допускается в санитарно-защитных зонах действующих предприятий, в том числе автозаправочных станций.

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

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

07/26/06-024 УРВИ

Лист

8

5. Противопожарные требования к размещению проектируемого объекта.

В непосредственной близости от границ земельного участка проектируемого объекта размещается здание операторской автозаправочной станции с северной стороны участка и здание гаража с западной стороны.

В соответствии с пунктом 4.3. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарный разрыв между зданиями второй степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 составляет 6 метров.

Для обеспечения указанной степени огнестойкости здания, несущий металлический каркас здания должен быть покрыт огнезащитными составами, обеспечивающими необходимый предел огнестойкости, стены выполняются из сэндвич панелей толщиной не менее 120мм с минераловатным наполнителем.

Таким образом, при строительстве на земельном участке здания кафе второй степени огнестойкости, класса конструктивной опасности С0 на расстоянии 6 метров от зданий операторской автозаправочной станции и гаража, расположенных на смежных земельных участках, будет обеспечены требования противопожарных норм.

6. Заключение

При строительстве здания кафе на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Максима Горького, 20, соблюдаются требования к инсоляции зданий, санитарные, противопожарные и градостроительные нормы.

Размещение указанного объекта на участке будет соответствовать функциональным задачам территориальной зоны транспортной инфраструктуры (Т1) и не окажет вредного влияния на характер и процесс жизнедеятельности и эксплуатации объектов, расположенных на близлежащих земельных участках.

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/26/06-024 УРВИ	Лист
						9

Настоящей документацией по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка – **общественное питание** по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Максима Горького, 20, устанавливается, что при строительстве указанного объекта обеспечивается соблюдение требований санитарных, противопожарных и градостроительных норм, правовые условия и функциональные задачи территориальной зоны транспортной инфраструктуры (Т), а также не нарушаются законные права и интересы правообладателей смежных земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на прилегающих участках.

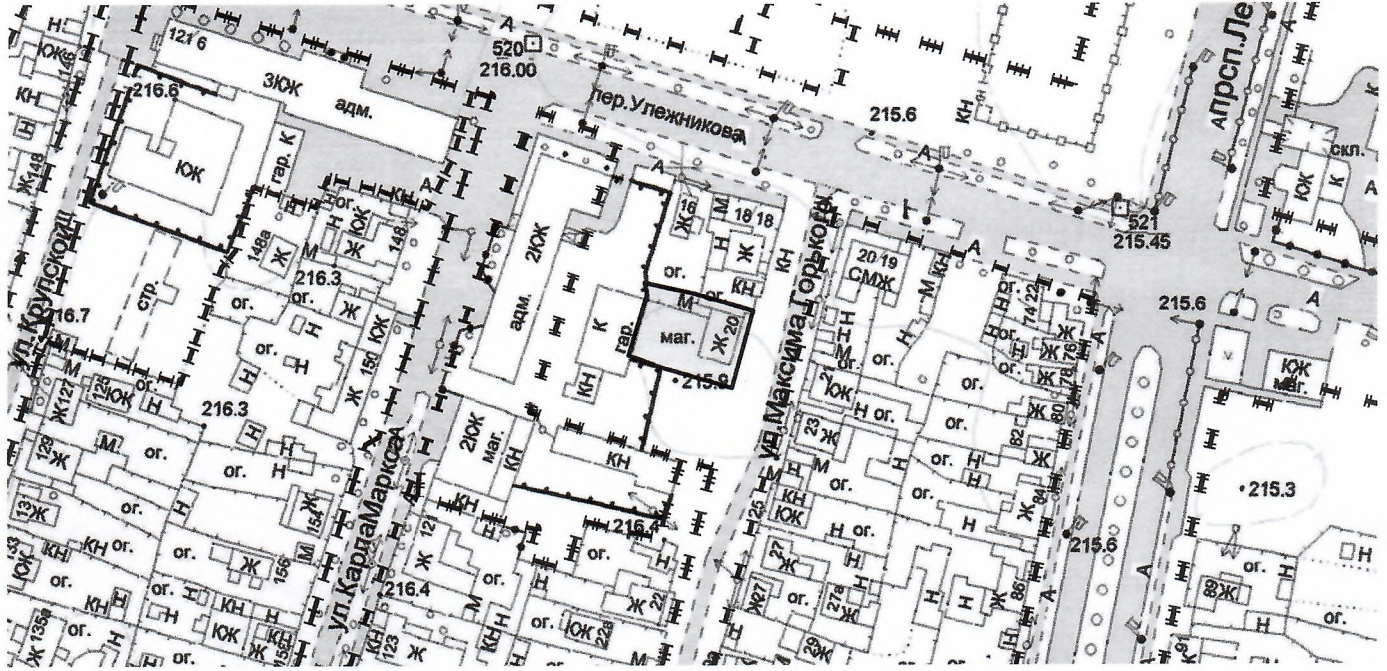
Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
					07/26/06-024 УРВИ
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	10

Фрагмент карты градостроительного зонирования

Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Рубцовск Алтайского края, утверждены решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 28.08.2025 № 473 (в редакции решения РГСД от 29.04.2026 № 582)

Город Рубцовск

Исх.№ 888 " 17 " 06 2026 г.



Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Рубцовск Алтайского края, земельный участок с кадастровым номером 22:70:021105:8, расположенный по адресу: РФ, Алтайский край, г.Рубцовск, ул. Максима Горького, 20 относится к территориальной зоне Т;

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ЖИТЕЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

- Ж1** — Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж2** — Зона среднеэтажной застройки
- Ж3** — Зона многоэтажной застройки
- Ж4** — Зона общественно-делового назначения
- Ж5** — Многофункциональная общественно-деловая зона
- Ж6** — Зона специализированной общественной застройки объектами образования
- Ж7** — Зона специализированной общественной застройки объектами здравоохранения
- Ж8** — Зона специализированной общественной застройки объектами физической культуры и спорта
- Ж9** — Зона религиозного использования
- Ж10** — Зона специализированной общественной застройки объектами культуры
- Ж11** — Буферная зона

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ЛЕЖАЩИХ И ГИСТОЛОЖИТЫХ ОБЪЕКТОВ

- П1** — Промышленная зона промышленных объектов 2 класса
- П2** — Промышленная зона промышленных объектов 3 класса
- П3** — Промышленная зона промышленных объектов 4 класса
- П4** — Промышленная зона промышленных объектов 5 класса
- П5** — Промышленная зона административно-деловых объектов
- И1** — Зона инженерной инфраструктуры
- И2** — Зона транспортной инфраструктуры
- ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
- СХ1** — Зона сельскохозяйственных угодий в составе границ населенного пункта
- СХ2** — Зона ведения скотоводства
- СХ3** — Зона сельскохозяйственных предприятий
- ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- Р1** — Зона озеленения территории объектов газификации (улицы, сады, скверы, бульвары)
- Р2** — Зона объектов отдыха
- Р3** — Зона рекреационного назначения
- ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- СН1** — Зона кладбища
- СН2** — Зона озеленения территории складского назначения

Приложение: выписка из Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Рубцовск Алтайского края

Председатель комитета Администрации города Рубцовска по архитектуре и градостроительству

Исполнитель



[Handwritten signature]

Н.Т. Деревянко

А.О. Мошенская

Выписка

из правил землепользования и застройки муниципального образования
городской округ город Рубцовск Алтайского края, утвержденных решением
Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 28.08.2025 № 473
(в редакции решения РГСД от 29.04.2026 №582)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД РУБЦОВСК АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

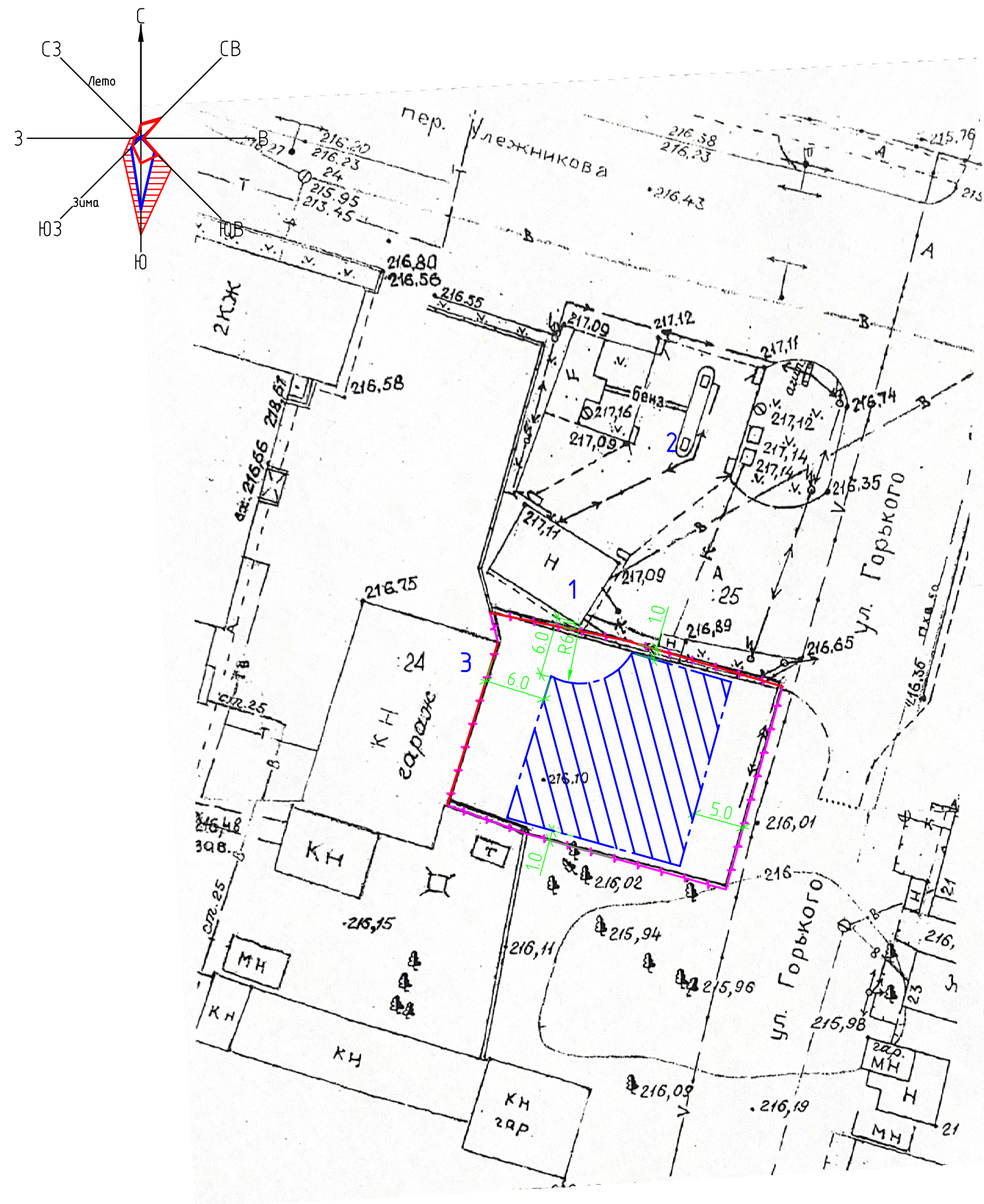
**Статья 44. Градостроительный регламент зоны транспортной
инфраструктуры (Т)**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов
капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные)
размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны
транспортной инфраструктуры (Т) представлены в таблице 17.

Таблица 17

№ п/п	Основные виды разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кв.м	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %
Условно разрешенные виды использования							
9.	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Минимальный отступ строений от границ земельного участка: со стороны красной линии улиц, переулков, проездов – пять метров, от иных границ земельного участка – один метр	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %

План границ зоны возможного строительства. М 1:500



Экспликация зданий и сооружений

Номер помещения	Наименование	
1	Здание операторской АЗС	сущ.
2	Топливо-раздаточная колонка АЗС	сущ.
3	Здание гаражей	сущ.

Условные обозначения:

- Границы земельного участка площадью 589 кв.м
- Зона разрешенного строительства площадью 305 кв.м

Зона разрешенного строительства ограничена:

- С северной стороны – отступ от границы участка (1м) по ГПЗУ и противопожарный отступ от здания операторской (6м);
- С южной стороны – отступ от границы участка (1м) по ГПЗУ;
- С восточной стороны – отступ от границы участка (5м) по ГПЗУ;
- С западной стороны – противопожарный отступ от здания гаражей (6м);

Обоснование принятых противопожарных разрывов:

По СП 4.13130.2013 п. 4.3 противопожарный разрыв между зданиями II степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 составляет 6м.

При условии строительства здания II степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 противопожарный разрыв принят 6м.

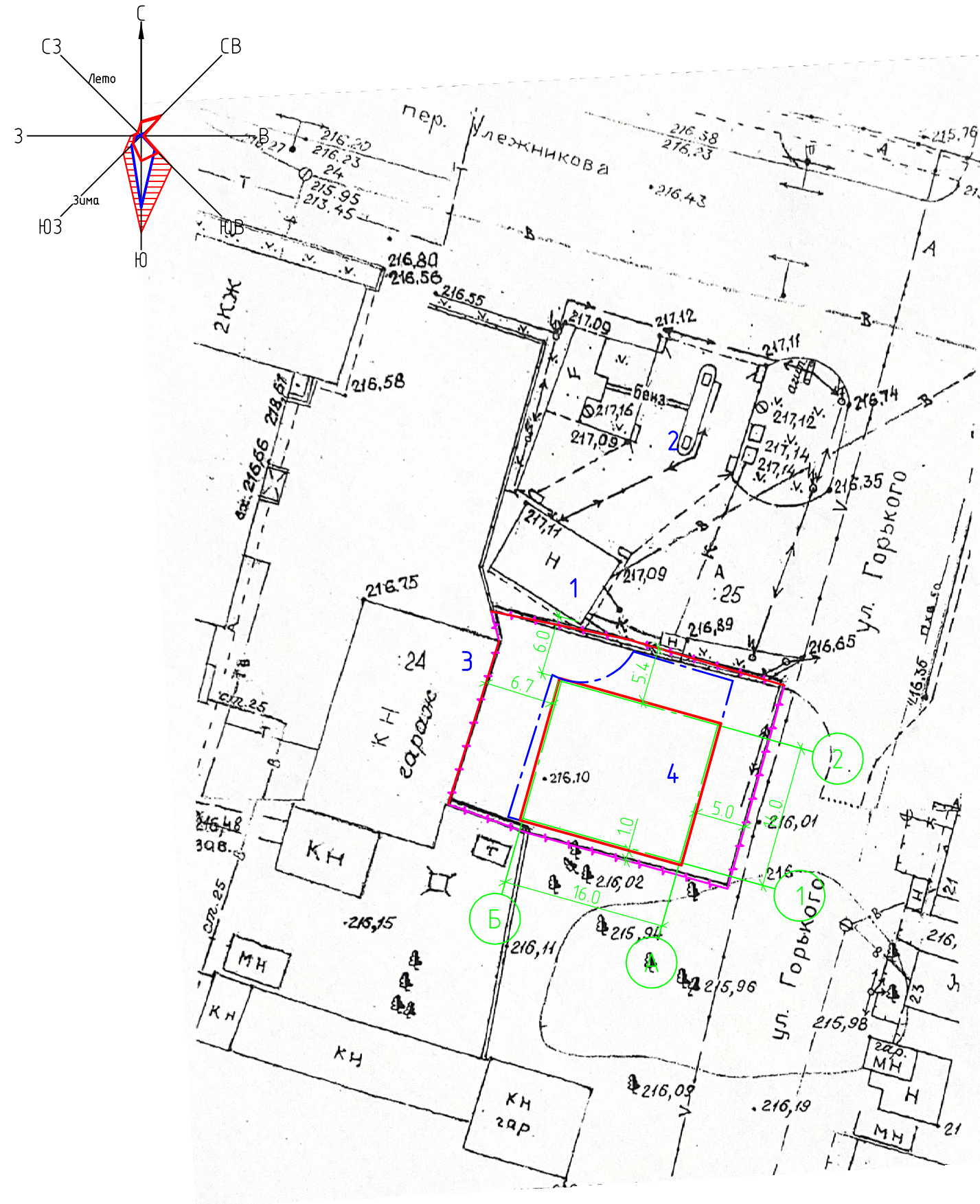
Для обеспечения указанной степени огнестойкости здания, несущий металлический каркас здания должен быть покрыт огнезащитными составами обеспечивающими необходимый предел огнестойкости, стены выполняются из сэндвич панелей толщиной не менее 120мм с минераловатным наполнителем.

Данный чертеж подготовлен в целях определения зоны разрешенного для размещения нежилого объекта капитального строительства.

Границы участка ориентировочные подлежат уточнению на основании контрольно-геодезической съемки с нанесенными красными линиями улиц и границ охранных зон коммуникаций

						07/26/06-024 УРВИ			
						Заказчик: Евдокименко А.П.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Земельный участок по адресу: Алтайский край, г.Рудцовск, ул. Максима Горького 20	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Хижняк			05.26г.		Э	1	
Провер.		Лукашин			05.26г.	План границ зоны возможного строительства. М 1:500			

Разбивочный план. М 1:500



Экспликация зданий и сооружений

Номер помещения	Наименование	
1	Здание операторской АЗС	сущ.
2	Топливо-раздаточная колонка АЗС	сущ.
3	Здание гаражей	сущ.
4	Здание общественного питания	проект.

Условные обозначения:

- Границы земельного участка площадью 589 кв.м
- - - Зона разрешенного строительства площадью 305 кв.м

Общие данные:

1. На земельном участке располагается одноэтажное здание общественного питания размерами по осям 14x16м, общей площадью 224м².
2. Коэффициент застройки участка – 38%.
3. С северной и западной сторон предусмотрен проезд для обслуживания здания.
4. Парковки для посетителей предполагается разместить с восточной стороны вдоль ул. Максима Горького.

Данный чертеж подготовлен в целях определения максимально возможных параметров объекта капитального строительства размещаемого в границах земельного участка. Параметры объекта капитального строительства подлежат уточнению на основании контрольно-геодезической съемки с нанесенными красными линиями улиц.

						07/26/06-024 УРВИ			
						Заказчик: Евдокименко А.П.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Земельный участок по адресу: Алтайский край, г.Рудцовск, ул. Максима Горького 20	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Хижняк			05.26г.		Э	2	
Провер.		Лукашин			05.26г.				
						Разбивочный план. М 1:500			

