

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

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

«АРКАДА»

Телефон: 8-929-392-64-04

**Обоснование на отклонение от предельных
параметров земельного участка и объекта
недвижимости, по адресу: Российская Федерация,
Алтайский край, г. Рубцовск,
ул. Карла Маркса № 132.**

Заказчик: Хроян Назар Ерджаникович

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ЩИФР: О-64-23 ТЗ

Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах № 2209034020-20220921-0848 от 21 сентября 2022 года. Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице ООО «Аркада», основной государственный регистрационный номер 1072209002876 в том, что с 30.06.2010 ООО «Аркада» является членом СРО Саморегулируемая организация Ассоциация «Союз архитекторов и проектировщиков Западной Сибири» (СРО-П-007-29052009)

Директор:



Чистяков В.А.

Гл. инженер проекта:



Чистяков В.А.



г. Рубцовск - 2023 год.

Оглавление:

1. Введение.....	2
2. Характеристика земельного участка.....	2
3. Характеристика объекта недвижимости.....	6
4. Санитарные и противопожарные требования объекта недвижимости.....	8
5. Заключение.....	10
6. Приложение.....	11

1. Введение

Основанием для разработки документации по обоснованию отклонения от предельных параметров земельного участка и объекта недвижимости, является фактическое расположение реконструируемого здания гаража на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, город Рубцовск, ул. К. Маркса № 132. Проектной документацией предусматривается устройство пристройки – гаража на 9 боксов и крытого заезда между проектируемой и реконструируемой частями здания.

Проектная документация по обоснованию отклонения от предельных параметров земельного участка и объекта недвижимости выполнена на основании следующих исходных данных:

- договора аренды № 102-2023-АЗУ земельного участка с кадастровым номером 22:70:020913:468, площадью 1096 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. К. Маркса № 132;

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных прав на объект недвижимости от 26.07.2023г., на нежилое здание гаража с кадастровым номером 22:70:020913:474, по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, восточнее жилого дома по ул. Крупской № 113, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю;

- решения Рубцовского городского совета депутатов «Об утверждении «Правил землепользования и застройки города Рубцовска» от 04 декабря 2007г. № 621;

- контрольно-геодезической съемки масштаба 1:500, подготовленной ООО «Агентство кадастровых работ», в электронном виде.

2. Характеристика земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 22:70:020913:468, общей площадью 1096 кв.м., на котором расположено реконструируемое здание гаража, находится в Алтайском крае, городе Рубцовске, по улице Карла Маркса № 132.

Земельный участок располагается в центральной части города Рубцовска. На земельном участке размещено здание гаража на 9 боксов, с необходимыми подъездами и инженерно-техническими коммуникациями.

Данный земельный участок ограничен:

- с северной стороны, смежным земельным участком с кадастровым номером 22:70:020913:473, по ул. Карла Маркса № 130, здания многоквартирного индивидуального жилого дома;

- с западной стороны, смежным земельным участком с кадастровым номером 22:70:020913:16, по ул. Крупской № 113, здания двухквартирного индивидуального жилого дома;

- с юго-западной стороны, смежным земельным участком с кадастровым номером 22:70:020913:4, по ул. Крупской № 113а, здания одноквартирного индивидуального жилого дома;

- с южной и восточной сторон, проезжей частью ул. Карла Маркса;
Территориально на земельном участке выделены следующие функциональные зоны:

- подъезд к земельному участку предусмотрен с восточной стороны, со стороны проезжей части ул. Карла Маркса;

- въезд и выезд в реконструируемую, существующую часть гаража на 9 боксов осуществляется с южной стороны;

- с северной сторон, вдоль реконструируемого здания гаража и границы земельного участка, предусмотрен технологический и противопожарный проезд шириной 4,0 метра;

Согласно правилам застройки и землепользования города Рубцовска, земельный участок, на котором размещено реконструируемое здание гаража, расположен в зоне Ц-1 (зона городского центра). 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.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- среднеэтажная жилая застройка (код вида разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков – 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);

- 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);

- религиозное управление и образование (3.7.2);

- государственное управление (3.8.1);

- представительская деятельность (3.8.2);

- проведение научных исследований (3.9.2);

- проведение научных испытаний (3.9.3);

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- деловое управление (4.1);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- рынки (4.3);
- магазины (4.4);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- служебные гаражи (4.9);
- выставочно-ярмарочная деятельность (4.10);
- 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).

**Условно-разрешенные виды разрешенного использования
недвижимости:**

- обслуживание жилой застройки (2.7);
- приюты для животных (3.10.2);
- заправка транспортных средств (4.9.1.1);
- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- легкая промышленность (6.3);
- фармацевтическая промышленность (6.3.1);
- пищевая промышленность (6.4);
- склады (6.9);
- 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);
- государственное управление (3.8.1);
- деловое управление (4.1);
- рынки (4.3);
- магазины (4.4);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- служебные гаражи (4.9);
- выставочно-ярмарочная деятельность (4.10).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства.

1. Для вида разрешенного использования - хранение автотранспорта (2.7.1) максимальный размер земельного участка – 40 кв.м на одно машино-место, минимальный размер – 20 кв.м на одно машино-место. Для остальных видов разрешенного использования 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 отдельно стоящих многоквартирных жилых домов, общежитий: 3. Для остальных объектов не ограничено. Максимальное количество этажей 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. Вместимость автостоянок – не более 300, производительность АЗС – не более 500 заправок в сутки, СТО – не более 10 постов.

6. 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).

7. Максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков для данной зоны не установлено.

8. На земельных участках территориальных зон Ц-1-6, Ц-1-7 прилегающих к пр. Ленина, устанавливаются следующие предельные параметры объектов обслуживания населения, административных, жилых, офисных и других общественных зданий:

а) количество надземных этажей для жилых зданий – не менее пяти;

б) количество надземных этажей зданий общественного назначения – не менее трех;

в) общая площадь здания общественного назначения – не менее 1500 кв.м; Вид использования земельного участка, **объекты хранения автотранспорта (код. 2.7.1)**, относится к основным видам разрешенного использования недвижимости. Минимальный отступ строений от границы земельного участка, совпадающей с красной линией улиц, переулков, проездов – три метра, от остальных границ земельного участка – один метр.

Юго-западная часть реконструируемого здания гаража располагается непосредственно на границе земельного участка, вместо регламентируемых 3

метров. Согласно главы 6 «Правил землепользования и застройки города Рубцовска Алтайского края», статьи 27 «Разрешение на условно-разрешенный вид использования. Разрешение на отклонение от предельных параметров», получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов недвижимости осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Алтайского края о градостроительной деятельности с проведением публичных слушаний.

Функциональное назначение территориальной зоны Ц-1 (зона городского центра). 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. Разрешение на отклонение от предельных параметров, возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных и противопожарных требований.

Размещение реконструируемого здания гаража непосредственно на границе земельного участка, вместо регламентированных 3,0 метров, обусловлено необходимостью устройства проектируемого крытого заезда, между существующей, реконструируемой частью гаража на 9 боксов и проектируемой частью гаража на 9 боксов, с минимально возможной шириной 7,85 метра, необходимой для безопасного маневра автомобилей.

Примыкание земельного участка к ул. Карла Маркса, которая по своей категории относится к улице местного значения, обуславливают возможность использования земельного участка для хранения автотранспортных средств. Эксплуатация объекта недвижимости обусловлена его территориальным расположением, удобным как для пешеходов, так и для населения пользующихся легковым автомобильным транспортом, в связи с удобными подъездными путями.

Эксплуатация объекта с отклонением от предельных параметров, не нарушает общей застройки района.

3. Характеристика объекта.

Объёмно-планировочное решение реконструируемого здания гаража по ул. К. Маркса № 132, предусматривает поэтапное размещение:

- существующей, реконструируемой части здания гаража на 9 боксов;
- проектируемой, пристраиваемой части здания гаража на 9 боксов;
- закрытого проезда между существующей и проектируемой частями здания гаража.

Существующая, реконструируемая часть здания гаража – одноэтажная, отдельно стоящая, без подвала, неотапливаемая, конструктивная схема - без каркасная, с габаритами по наружному обмеру 36,25x7,69 м. Фундаменты – ленточные, монолитные, мелкого заглубления на естественном основании. Стены наружные и внутренние – кирпичные, несущие с толщиной кирпичной кладки 250мм., из рядового одинарного полнотелого керамического кирпича.

Перекрытие – железобетонное, сборное из многопустотных плит перекрытия. Кровля – односкатная в северном направлении, деревянная, стропильная, с покрытием из профилированного стального листа по разряженной обрешетки из доски. Ворота – подъёмно-секционные без дверей, с габаритами проёма 3,0x2,7(h) метра.

Проектируемая часть здания гаража – одноэтажная, отдельно стоящая, без подвала, неотапливаемая, конструктивная схема - без каркасная, с габаритами по наружному обмеру 36,25x7,5 м. Фундаменты – ленточные, монолитные, мелкого заглубления на естественном основании. Стены наружные – кирпичные, несущие с толщиной кирпичной кладки 250мм., из рядового одинарного полнотелого керамического кирпича. Стены внутренние – кирпичные, несущие с толщиной кирпичной кладки 380мм., из рядового одинарного полнотелого керамического кирпича. Перекрытие – железобетонное, сборное из многопустотных плит перекрытия. Кровля – односкатная в южном направлении, деревянная, стропильная, не утепленная, с покрытием из профилированного стального листа по разряженной обрешетки из доски. Ворота – подъёмно-секционные с дверями, с габаритами проёма 3,0x2,7(h) метра.

Проезд между существующей и проектируемой частями здания – закрытого типа, с габаритами по наружному обмеру 36,25x7,85 метра. Наружные стены – каркасного типа, из квадратного профиля сечением 100x100мм., облицованные снаружи стальными профилированными листами с многослойным полимерным покрытием по стеновым прогонам из квадратного профиля. Крыша – деревянная, стропильная с покрытием из оцинкованного профилированного стального листа по разряженной обрешетки из доски. Крытый заезд оборудован:

- с восточной стороны, раздвижными стальными воротами 4,0x3,0(h) метра с дверями;

- с западной стороны, дверным проёмом 1,0x2,0(h) метра, противопожарного эвакуационного выхода.

Зонирование территории земельного участка обусловлено технологически.

Главным фасадом здание гаража обращено на восток, на проезжую часть ул. Карла Маркса. Противопожарный, эвакуационный выход из закрытого заезда, предусмотрены с западной стороны, со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 22:70:020913:16, по ул. Крупской № 113.

Подъезд к земельному участку с проезжей части ул. Карла Маркса, предусмотрен с восточной стороны.

Таким образом, функционально и технологически выделяются зоны, обусловленные технологическими решениями.

4. Санитарные и противопожарные требования к объекту

Согласно требованиям СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", п. 11.25

«Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать не менее приведенных в таблице 10».

Согласно таблице 10, при числе машин от 11 до 50, расстояние от гаражей до:

- жилых домов должно быть не менее 15 метров;
- общественных зданий не менее 10 метров.

Расстояние от реконструируемого здания гаража до многоквартирного жилого дома по ул. Улежникова № 9, а также до многоквартирного жилого дома по ул. Крупской № 113А, двухквартирного жилого дома по ул. Крупской № 113, многоквартирного жилого дома по ул. Карла Маркса № 130, расположенных на смежных земельных участках соответствует нормам. Расстояние от реконструируемого здания гаража до здания спортивного центра по ул. Крупской № 115, расположенного на смежном земельном участке, также соответствует нормам.

В целях более рационального использования земельного участка, прилегающего к реконструируемому зданию гаража на 18 боксов, выполнено благоустройство территории (территория участка спланирована). При этом расположение здания гаража на 18 боксов не препятствует обеспечению правовых условий в **зоне Ц-1 (зона городского центра)**.

Класс реконструируемого здания гаража, по функциональной пожарной безопасности – Ф5.2.

Строительные конструкции реконструируемого здания гаража, имеют степень огнестойкости – II (вторую) и класс конструктивной пожарной опасности – С1. Строительные конструкции по пожарной опасности классифицируются как умеренно пожароопасные – К1.

Противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной застройке, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности, следует принимать в соответствии с таблицей № 2 СП 4.13130.2013 «Свод правил Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Смежное здание многоквартирного жилого дома по ул. Карла Маркса № 130 имеет IV (четвертую) степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности С2 (прил. «СП 112.13330.2011. Пожарная безопасность зданий и сооружений»). Смежное здание спортивного центра по ул. Крупской № 115, имеет II (вторую) степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности С1. Смежное здание подземной парковки легковых автомобилей по ул. Улежникова № 7, имеет II (вторую) степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности С0. Смежное здание многоквартирного жилого дома по ул. Улежникова № 9, имеет II (вторую) степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности С0.

Минимальный противопожарный разрыв между реконструируемым зданием гаража и смежным зданием многоквартирного жилого дома по ул.

Карла Маркса № 130, должен быть - 12 метров. По факту расстояние между объектами - 12,45м.

Минимальный противопожарный разрыв между реконструируемым зданием гаража и смежным зданием спортивного центра по ул. Крупской № 115, должен быть – 10 метров. По факту расстояние между объектами – 10,31м.

Минимальный противопожарный разрыв между реконструируемым зданием гаража и смежным зданием многоквартирного жилого дома по ул. Улежникова № 9, должен быть – 8 метров. По факту расстояние между объектами – 21,66м.

Минимальный противопожарный разрыв между реконструируемым зданием гаража и смежным зданием подземной парковки легковых автомобилей по ул. Улежникова № 7, должен быть – 8 метров. По факту расстояние между объектами – 12,33м.

Таким образом противопожарные разрывы до смежных зданий и сооружений соответствуют нормам.

5. Заключение.

Расположение реконструируемого здания гаража на 18 боксов по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Карла Маркса № 132, относительно смежных земельных участков и объектов недвижимости, соблюдается санитарными, противопожарными и градостроительными нормами.

Расположение объекта на участке соответствует функциональным задачам территориальной зоны Ц-1 (зона городского центра) и не оказывает вредного влияния на характер и процесс жизнедеятельности и эксплуатации объектов, расположенных на смежных земельных участках.

Настоящей проектной документацией по обоснованию условно разрешенного вида использования и отклонения от предельных параметров земельного участка для **хранения автотранспорта (2.7.1)** и объекта недвижимости – реконструируемое здание гаража на 18 боксов по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Карла Маркса № 132 устанавливается, что при расположении указанного объекта обеспечивается:

- соблюдение требований санитарных, противопожарных и градостроительных норм;

- соблюдение правовых условий и функциональных задач территориальной **зоны Ц-1 (зона городского центра)**.

Законные права и интересы правообладателей смежных земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на прилегающих земельных участках – не нарушаются.

6. Приложение.

- фотографии реконструируемого здания гаража, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Карла Маркса № 132;

- договора аренды № 102-2023-АЗУ земельного участка с кадастровым номером 22:70:020913:468, площадью 1096кв.м., по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. К. Маркса № 132;

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных прав на объект недвижимости от 26.07.2023г., на нежилое здание гаража с кадастровым номером 22:70:020913:474, по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, восточнее жилого дома по ул. Крупской № 113, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю;

- контрольно-геодезическая съемка масштаба 1:500, подготовленная ООО «Агентство кадастровых работ» в электронном виде.

Вид с южной стороны.



Вид с северной стороны.



Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

О-64-23 ТЗ

Лист

12