

ООО «ПИК»

*658200, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Комсомольская, 236, офис № 3
ИНН/КПП2269009099/226901001*

Регистрационный номер члена саморегулируемой организации П-007-002269009099-0277
СРО «Союз архитекторов и проектировщиков Западной Сибири» (СРО-П-007-29052009)

Заказчик: Старченко К.С.

Обоснование

предоставления разрешения

на условно разрешенный вид использования земельного участка

с кадастровым номером 22:70:021305:11

с расположенным на нем зданием магазина

Алтайский край Рубцовский район, г. Рубцовск, ул. Пролетарская, 183

Пояснительная записка

Барнаул, 2025

ООО «ПИК»

658200, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Комсомольская, 236, офис № 3
ИНН/КПП2269009099/226901001

Регистрационный номер члена саморегулируемой организации П-007-002269009099-0277
СРО «Союз архитекторов и проектировщиков Западной Сибири» (СРО-П-007-29052009)

Заказчик: Старченко К.С.

Обоснование
предоставления разрешения
на условно разрешенный вид использования земельного участка
с кадастровым номером 22:70:021305:11
с расположенным на нем зданием магазина

Алтайский край Рубцовский район, г. Рубцовск, ул. Пролетарская, 183

Пояснительная записка

Директор

Бунас Н.А.

Главный инженер проекта

Дряхлов О.А.

Барнаул, 2025

СОДЕРЖАНИЕ

Пояснительная записка:

1. Местоположение и характеристика участка
2. Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
3. Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
4. Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка
5. Объемно-планировочные и архитектурно-строительные решения
6. Основные технико-экономические показатели
7. Схема планировочной организации земельного участка
8. Ситуационный план

Приложения : - выкопировка из техплана
- фото объекта (сущ.магазин)

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Цель обоснования. Общие сведения об объекте.

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером **22:70:021305:11** площадью 798 кв.м, расположенного по адресу: **Алтайский край Рубцовский район, г. Рубцовск, ул. Пролетарская, 183** (далее – Участок), выполнено на основании правил землепользования и застройки муниципального образования г. Рубцовск (далее ПЗЗ).

Исходная градостроительная документация:

- выкопировка из ГПЗУ (Градостроительный план земельного участка от 10.06.2024 № РФ-22-2-09-0-00-2024-2231-00)
- Генеральный план МО г.Рубцовск
- Правила землепользования и застройки МО г.Рубцовск

Местоположение и характеристика участка.

Участок расположен на пересечении пер. Пионерского и ул. Пролетарской в восточной части г.Рубцовска, рядом располагается остановки общественного транспорта. Здание главным фасадом обращено на ул. Пролетарскую. Расстояние от соседних жилых малоэтажных индивидуальных домов до сущ. здания составляют: 6,6 м, 19 м и 20 м - с южной, северной и восточной сторон соответственно. Площадь земельного участка 798 кв.м.

Участок имеет прямоугольную вытянутую форму Рельеф участка спокойный, перепад высот не превышает 0,2 м. Заболоченности на участке нет. Грунтовые воды не выступают. Инженерные коммуникации на участке – существующий подвод центрального водоснабжения и канализование в железобетонные выгреб. Также частично участок находится в охранной зоне ЛЭП и сетей связи (см. ГПЗУ), не проходящих по пятну застройки.

Подъезд автотранспорта посетителей к зданию - со стороны ул. Пролетарской и пер. Пионерского. Загрузка - с восточной стороны через отдельный вход.

На участке выполнены мероприятия по благоустройству и озеленению территории: покрытия из бетонной брусчатки и сохранены зеленые насаждения.

Район и подрайон строительства – I В.

Участок расположен на землях населенного пункта и в настоящее время имеет вид разрешенного использования – для магазина (получено разрешение и здание построено согласно проекта выполненного в 2024 г).

В соответствии с ПЗЗ г. Рубцовска и ГПЗУ, участок расположен в зоне Ж-3 – зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа, для которой в соответствии с ПЗЗ допускается установление условно разрешенного вида – «Общественное питание (4.6)».

Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и ПЗЗ для обращения за разрешением на условно разрешенный вид использования Участка имеются следующие факторы:

1. Вокруг Участка расположена малоэтажная застройка жилыми домами, в которой в непосредственной близости (шаговой доступности в пределах 1 остановки общественного транспорта) мало объектов общественного питания (кафе-бар малых размеров формата «у дома»). С восточной стороны ул. Пролетарская на которой находится Участок и сущ. здание магазина (напитки на розлив) – в пределах 1-2 остановок нет предприятий общественного питания, тогда как магазины продуктов и разливных напитков находятся в непосредственной близости (через проезжую часть ул. Пролетарской) и в пределах 1 остановки общественного транспорта – их несколько.

2. В кафе-баре, планируемом к размещению на Участке, также планируется продажа «на вынос» или доставка блюд на дом.

3. При реализации переустройства магазина под кафе-бар будут созданы дополнительные рабочие места, на которые планируется привлекать жителей г.Рубцовска.

Вывод: размещение на рассматриваемом Участке предприятия общественного питания в сущ.здании магазина (кафе-бар малых размеров формата «у дома» площадью до 2000 кв.м.) с пунктом бытового обслуживания (доставка на дом) - позволит создать более благоприятную среду обитания для жителей близлежащих жилых домов, т.к. для них и работающих в этом микрорайоне людей в шаговой доступности будет возможность полноценного питания по доступным ценам.

Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

1. Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, размещения парковочных мест для посетителей и сотрудников кафе-бара и других требуемых сооружений (существующее покрытие парковки из бетонной брусчатки).

2. Участок имеет новое инженерное обеспечение (подвод необходимых коммуникаций к сущ. зданию выполнен в 2024 г.)

Вывод: на рассматриваемом Участке возможно размещение предприятия общественного питания (кафе-бар малых размеров формата «у дома» площадью до 2000 кв.м.)

Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

1. Участок находится на землях населенных пунктов.

2. Участок не попадает в границы зон с особыми условиями использования территории.

3. Участок расположен в непосредственной близости к дороге городского значения (ул. Пролетарская).

4. При размещении кафе-бара в сущ.здании магазина возможно соблюдение действующих пожарных, санитарных, экологических норм, а также требований по обеспечению маломобильных групп населения так как здание было построено по современным нормам в 2024 г.

4. Кол-во этажей существующего здания – одноэтажное, что соответствует ПЗЗ и высотным характеристикам окружающей застройки.

Вывод: на рассматриваемом Участке с точки зрения технических регламентов допустимо размещение предприятия общественного питания (кафе-бар малых размеров формата «у дома» площадью до 2000 кв.м.).

Объемно-планировочные и архитектурно-строительные решения

Данным обоснованием предлагается разместить здание кафе-бара в существующем здании расположенном на Участке, что не нарушит общего архитектурного ансамбля улицы – так как здание выполнено в современном стиле, проект был согласован и строительство были завершено в 2024 г и здание сдано в эксплуатацию как магазин. Здание выполнено из легких конструкций – металлокаркас и стеновое ограждение из сэндвич панелей (см. фото в Приложении). Главный фасад здания обращен к дороге и выполнен в светло-серых тонах, имеется достаточное остекление (панорамное окно) – со стороны главного фасада, что обеспечивает хороший обзор для находящихся в кафе-баре посетителей и привлекательный внешний вид планируемого заведения.

Основные технико-экономические показатели

Площадь участка – 798 кв.м.

Площадь застройки – 168,5 м²

Строительный объём здания – 581,0 м³

Общая площадь здания – 156,5 м²

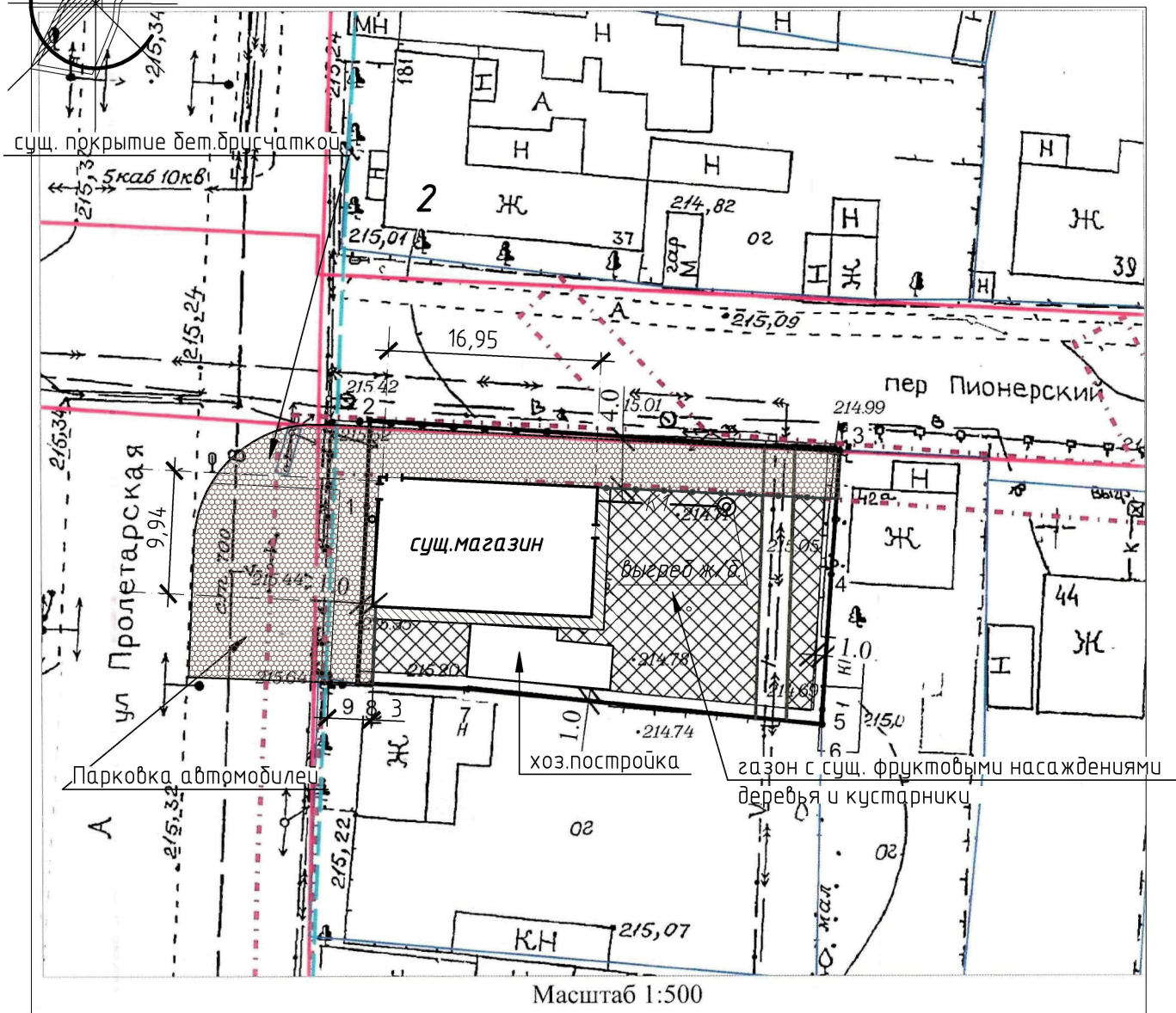
Площадь планируемого обеденного зала кафе-бара – 96,0 м²

Количество работающих – 7 чел.

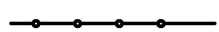
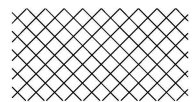
Количество мест посетителей в обеденном зале (максимально) – 60.

Вывод: На основании вышеизложенного, разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка 22:70:021305:11 может быть предоставлен для размещения кафе-бара – предприятия общественного питания общей площадью застройки 168,5 кв.м., на основании соблюдения требований градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, представленных в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Рубцовск Алтайского края.

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1:500



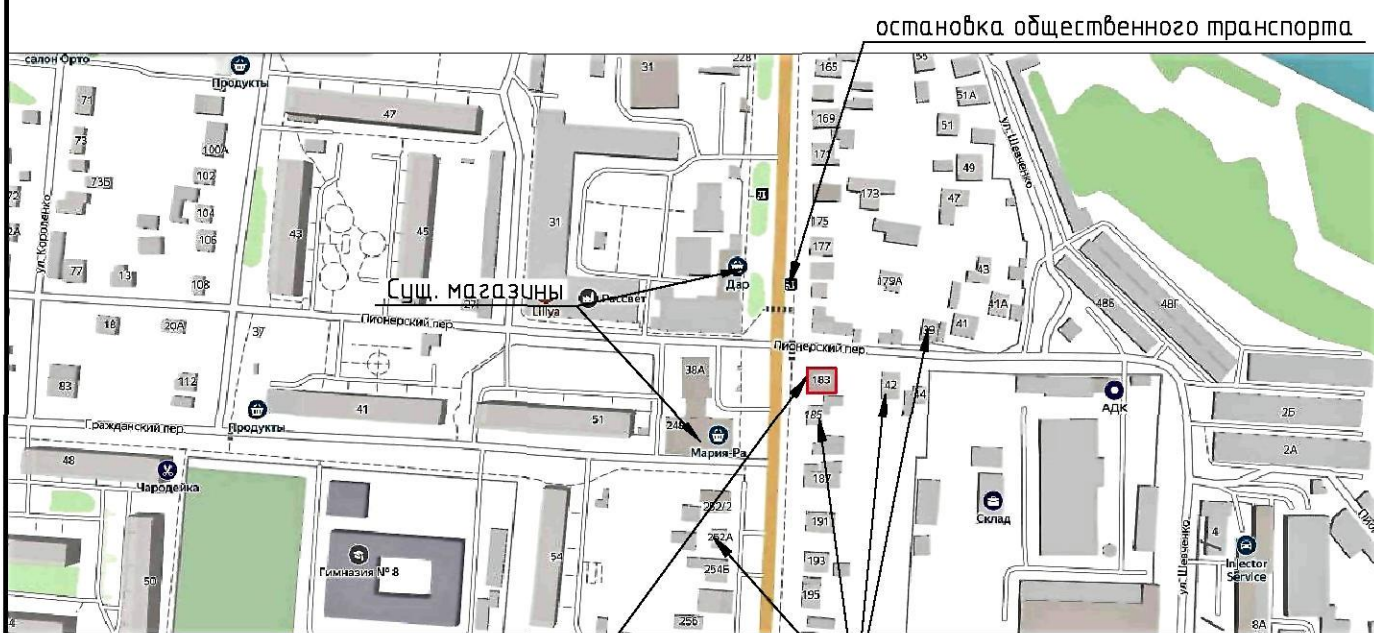
Условные обозначения

-  - граница участка,
-  - газон с сущ. озеленением
(фрукт. кустарники и деревья)

										лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Ситуационный план

(инфраструктура близлежащей городской застройки)



МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
И СУЩ.ЗДАНИЯ

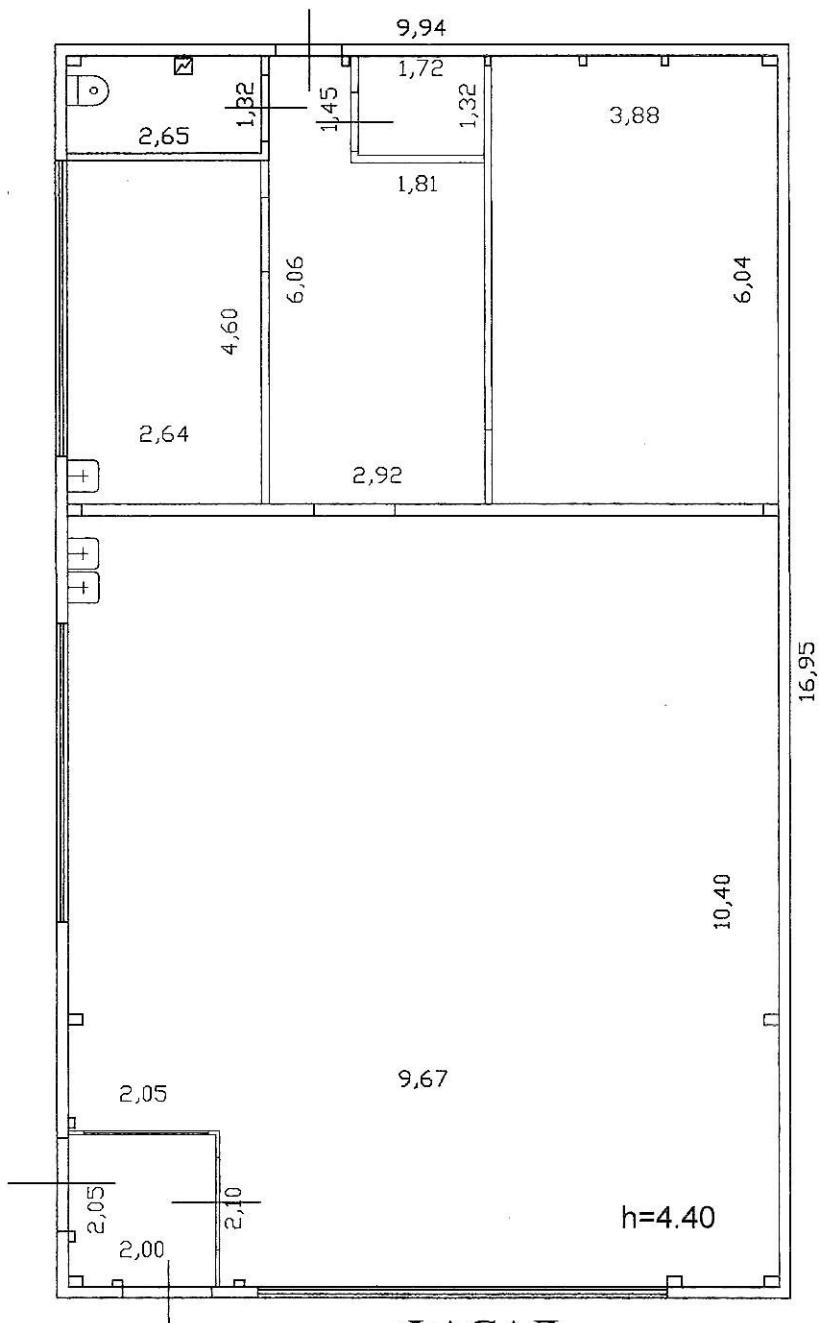
Примечание:

* – С восточной стороны ул. Пролетарской вокруг данного участка преимущественно расположены только дома жилой малоэтажной застройки.

										лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата					

Приложение

1 этаж



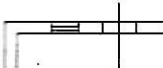


Лит А
H=4.70

ФАСАД

Масштаб 1:100

Условные обозначения:

-  Часть границы геометрической фигуры существующего здания
-  Часть границы геометрической фигуры вновьобразованного здания
-  Часть стены с окном и дверью



