

Лукашин Константин Анатольевич

**Нестационарный павильон закусочная по адресу:
Российская Федерация, Алтайский край,
город Рубцовск, ул. Алтайская, 141**

**Обоснование условно разрешенного вида
использования земельного участка**

Шифр 07/25/11-016 УРВИ

Заказчик: Егошина Н.А.

2025 г.

Лукашин Константин Анатольевич

**Нестационарный павильон закусочная по адресу:
Российская Федерация, Алтайский край,
город Рубцовск, ул. Алтайская, 141**

**Обоснование условно разрешенного вида
использования земельного участка**

Шифр 07/25/11-016 УРВИ

Заказчик: Егошина Н.А.

Главный инженер проекта _____ Лукашин К.А.

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/25/11-016 УРВИ	Лист
						2

Оглавление.

1. Введение.....	4
2. Характеристика земельного участка.....	5
3. Характеристики объекта.....	8
4. Санитарные требования к проектируемому объекту.....	9
5. Заключение.....	10
Приложения.....	11

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Подп. и дата		Лист
						<i>07/25/11-016 УРВИ</i>	3
Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата			

1. Введение.

Основанием для разработки документации по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка является намерение заказчика привести в соответствие разрешенное использование земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Алтайская, 141, на котором расположен индивидуальный жилой дом, временный нестационарный торговый павильон – столовая, с его фактическим использованием.

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;

- фрагмента карты градостроительного зонирования от 14.11.2025 № 1696;

- контрольно-геодезической съемки земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Алтайская, 141, выполненной 11.09.2025 ООО АКР;

- ситуационного плана № 1696 от 14.11.2025;

- выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.10.2025.

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

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

07/25/11-016 УРВИ

Лист

4

2. Характеристика земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 22:70:020530:289 общей площадью 819 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Алтайская, 141, находится в северной части города. На земельном участке расположен индивидуальный жилой, хозяйственные строения вспомогательного использования, нестационарный павильон общественного питания – закусочная.

Земельный участок с северной, западной и южной сторон граничит со смежными приусадебными участками индивидуальных жилых домов, с восточной стороны находится территория общего пользования - улица Алтайская.

Подъезд к земельному участку осуществляется непосредственно с проезжей части улицы Алтайской 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 застройки индивидуальными жилыми домами – Ж1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1):

Основные виды разрешенного использования недвижимости.

- индивидуальное жилищное строительство (2.1);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- блокированная жилая застройка (2.3);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);

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

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

07/25/11-016 УРВИ

Лист

5

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

магазины (4.4);

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 использования недвижимости:

Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

хранение автотранспорта (2.7.1);

административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);

дома социального обслуживания (3.2.1);

оказание социальной помощи населению (3.2.2);

стационарное медицинское обслуживание (3.4.2);

среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);

объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);

парки культуры и отдыха (3.6.2);

религиозное управление и образование (3.7.2);

государственное управление (3.8.1);

амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

приюты для животных (3.10.2);

деловое управление (4.1);

рынки (4.3);

банковская и страховая деятельность (4.5);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);

развлекательные мероприятия (4.8.1);

заправка транспортных средств (4.9.1.1);

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

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

07/25/11-016 УРВИ

автомобильные мойки (4.9.1.3);
 ремонт автомобилей (4.9.1.4);
 ведение огородничества (13.1);
 обеспечение обороны и безопасности (8.0);
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
 ведение огородничества (13.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4);
 садоводство (1.5);
 обслуживание жилой застройки (2.7);
 размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) для вида разрешенного использования – общественное питание (4.6):

Основные виды разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код 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, м	Максимальный процент застроек и в границах земельного участка, %
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания	4.6	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	со стороны красной линии улиц, переулков, проездов – пять метров, от иных границ земельного участка – один метр	70 %

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

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

07/25/11-016 УРВИ

Лист

7

Вид использования земельного участка: общественное питание (4.6) относится к условно разрешенным видам. Получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов недвижимости осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Алтайского края о градостроительной деятельности, в соответствии со статьей 16 Правил землепользования и застройки с проведением публичных слушаний, общественных обсуждений.

Функциональное назначение территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) – обеспечение правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с земельными участками с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Вид использования недвижимости – общественное питание, который определяется настоящей документацией как условно разрешенный, соответствуют вспомогательному функционалу данной территориальной зоны.

Примыкание земельного участка к оживленной улице городского значения - Алтайской, с интенсивным потоком транспорта, и расположение земельного участка вблизи плотной многоэтажной жилой застройки, обуславливает использование этого участка для размещения предприятия общественного питания.

3. Характеристики объекта.

На участке сохраняется индивидуальный жилой дом с хозяйственными постройками. Перед индивидуальным жилым домом со стороны улицы размещен нестационарный торговый объект – закусочная.

Объект представляет собой временный легко демонтируемый торговый павильон, прочно не связанный с грунтом размером в плане 5,7x12,5 метров по наружным граням стен. Обеденный зал закусочной обеспечивает 20 посадочных мест.

Главный фасад закусочной ориентирован на улицу, вход в закусочную

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

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/25/11-016 УРВИ	Лист
						8

осуществляется с улицы Алтайской с восточной стороны павильона. Перед павильоном выполнена площадка из тротуарной плитки.

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 - закусочной не препятствует обеспечению правовых условий зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/25/11-016 УРВИ

5. Заключение

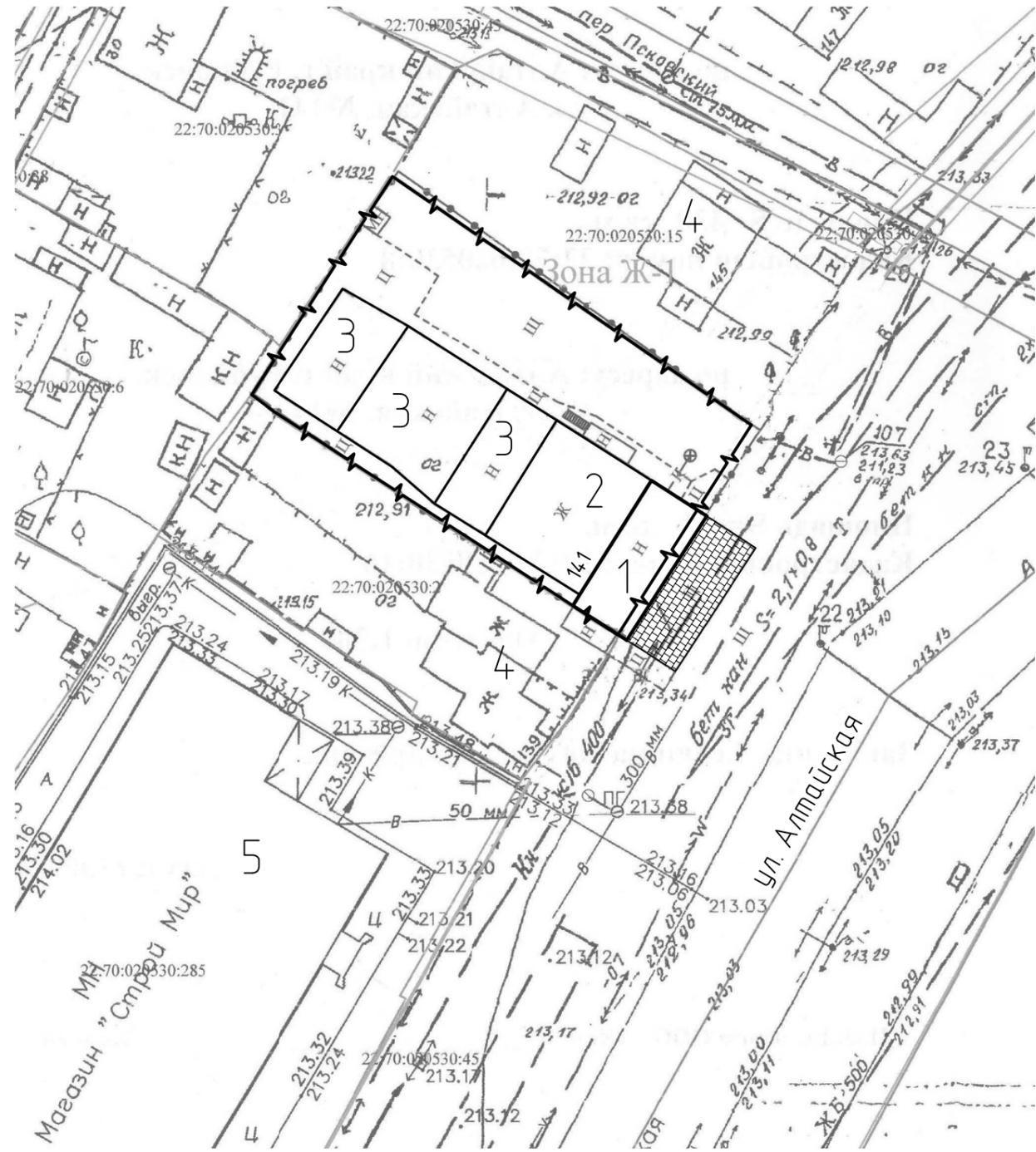
При размещении нестационарного торгового объекта – павильона закусочной совместно с индивидуальным жилым домом на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Алтайская, 141, соблюдаются требования к инсоляции зданий, санитарные, противопожарные и градостроительные нормы.

Размещение указанного объекта на участке будет соответствовать функциональным задачам территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) и не окажет вредного влияния на характер и процесс жизнедеятельности и эксплуатации объектов, расположенных на близлежащих земельных участках.

Настоящей документацией по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка – **общественное питание** по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Алтайская, 141, устанавливается, что при размещении указанного объекта обеспечивается соблюдение требований санитарных, противопожарных и градостроительных норм, правовые условия и функциональные задачи территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), 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	10
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		

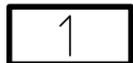
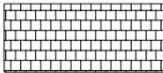
Разбивочный план М 1:500



Экспликация зданий, строений

Номер позиции	Наименование	Примеч.
1	Павильон закусочная	сущ.
2	Жилой дом	сущ.
3	Хозяйственное строение	сущ.
4	Жилой дом на смежном участке	сущ.
5	Здание магазина	сущ.

Условные обозначения:

-  Павильон закусочная
-  Граница земельного участка
-  Входная площадка из бет. тротуарной плитки

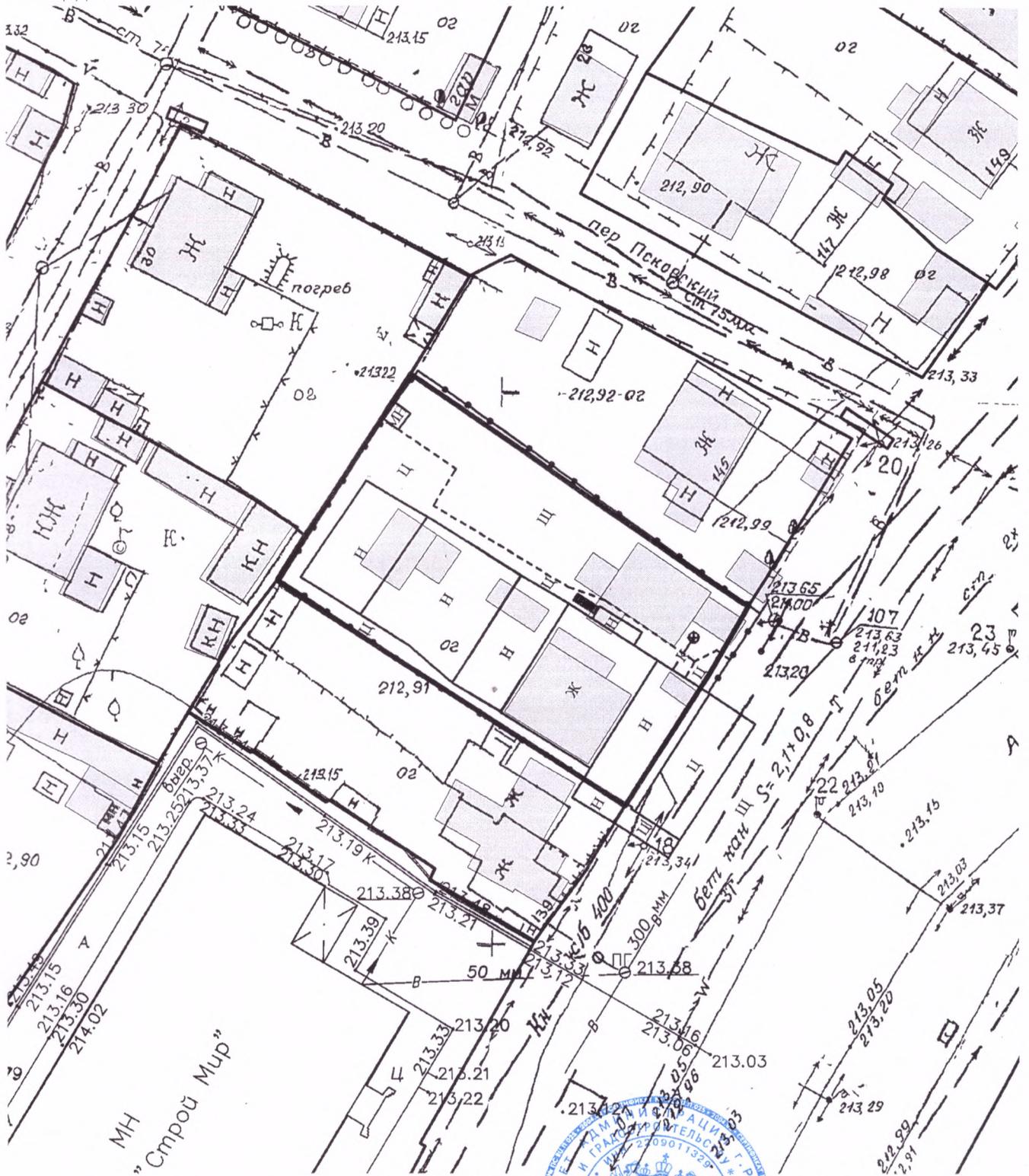
						07/25/11-016 УРВИ			
						Заказчик: Егошина Н.А.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Нестационарный павильон закусочная по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Алтайская, 141	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Лукашин		<i>Лукашин</i>	11.25г.			1	
						Схема планировочной организации земельного участка			

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Масштаб 1:500

Адрес: РФ, Алтайский край, г. Рубцовск,
ул. Алтайская, 141
Площадь ЗУ - 819 м²

Приложение к исх.
№ 1696 от 14.11.2025
комитета по архитектуре и градостроительству
Администрации города Рубцовска



- Условные обозначения**
- земельный участок
 - здание, сооружение
 - существующие красные линии

Примечание : топографическая съемка подлежит корректуре

Председатель комитета
по архитектуре
и градостроительству _____ Н.Т. Дервянко

Исполнитель _____ Е. Е. Бурцева

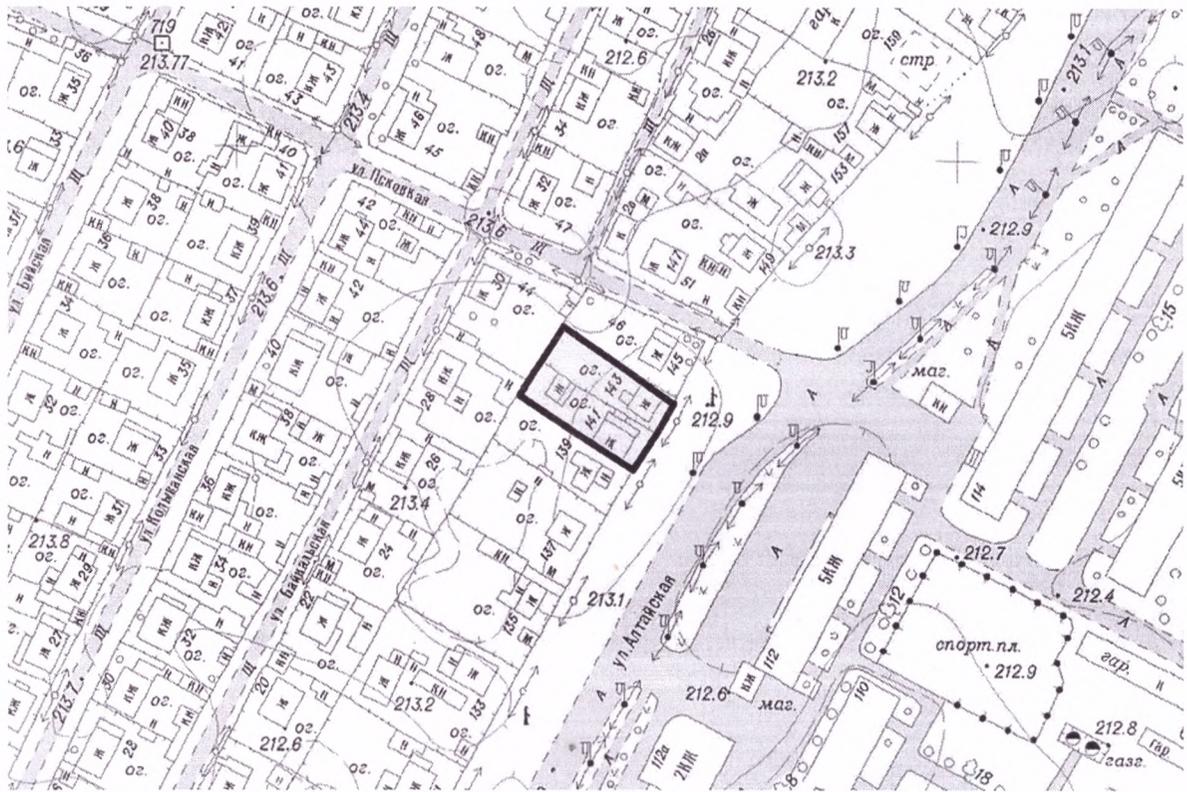


Фрагмент карты градостроительного зонирования

(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)

Город Рубцовск

Исх.№ 1696 " 14 " 11 2025 г.



Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Рубцовск Алтайского края, земельный участок с кадастровым номером 22:70:020530:289, расположенный по адресу: РФ, Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Алтайская, 141 относится к территориальной зоне Ж 1;

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

Председатель комитета Администрации
города Рубцовска по архитектуре
и градостроительству



Н.Т. Деревянко

Исполнитель

Е. Е. Бурцева

