

ООО АФ «ПЕРСПЕКТИВА»

Саморегулируемая организация ассоциация «Межрегионпроект»
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых
организаций СРО-П-103-24122009, № 170

Заказчик – ЗАО «Стройактив»

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО
РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА «МАГАЗИНЫ" (КОД. 4.4), ДОБАВИВ К
СУЩЕСТВУЮЩЕМУ ВИДУ « СПОРТ (КОД 5.1)) ПО АДРЕСУ:
УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК,
УЛ.1 МАЯ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 18:27:030617:2633»

Главный инженер проекта _____ **В.Ю. Жиряков**

1. Общие сведения

Земельный участок расположен по адресу: Удмуртская Республика, г.Воткинск, ул.1 Мая, к.н.18:27:030617:2633.

Планировочный район – Центральный.

Рис.1. Схема расположения земельного участка в кадастровом квартале



Кадастровый номер:18:27:030617:2633

Уточненная площадь: 2200 кв.м.

На земельном участке расположено двухэтажное здание физкультурно-оздоровительного комплекса для маломобильных групп населения (далее МГН) . Второй этаж здания планируется переоборудовать для размещения магазина по продаже сопутствующих товаров. Назначение помещений первого этажа – без изменений.

Планируемое изменение функционального назначений помещений объекта требует изменения вида разрешенного использования земельного участка , добавив к существующему виду разрешенного использования земельного участка « Спорт (код 5.1) условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины" (код. 4.4).

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №							МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		Лист
									«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «МАГАЗИНЫ" (КОД. 4.4), ДОБАВИВ К СУЩЕСТВУЮЩЕМУ ВИДУ « СПОРТ(КОД 5.1) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ.1 МАЯ, С К.Н. 18:27:030617:2633)		2
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			

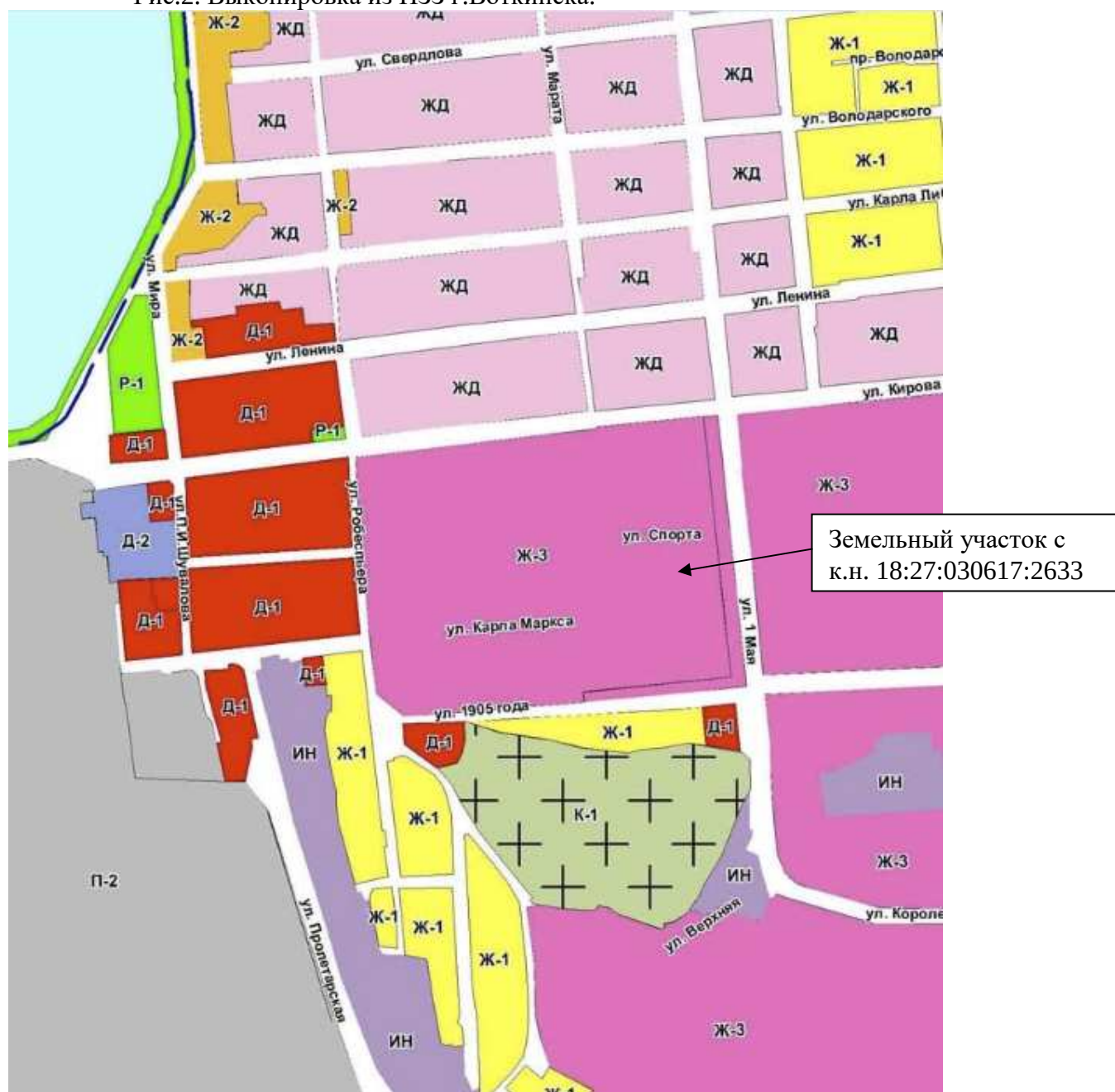
2. Классификация территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Муниципального образования «город Воткинск» земельный участок расположен в составе территориальной зоны - Зоне застройки многоэтажными жилыми домами – Ж-3.

Зона предназначена для размещения многоквартирной жилой застройки с ограничением по количеству этажей от 5 до 12 этажей включительно, размещения отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду (в ред. Распоряжения Правительства Удмуртской Республики от 18.11.2017 № 1454-р, от 02.07.2020. № 806-р).

В зоне Ж-3 вид разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) , относится к условно - разрешенному виду использования земельного участка.

Рис.2. Выкопировка из ПЗЗ г.Воткинска.



Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию
						«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «МАГАЗИНЫ» (КОД 4.4), ДОБАВИВ К СУЩЕСТВУЮЩЕМУ ВИДУ «СПОРТ(КОД 5.1)» ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ.1 МАЯ, С К.Н. 18:27:030617:2633)
						Лист
						3

Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-3:

1. Минимальная площадь земельного участка- 1000,0 м2;
2. Максимальный процент застройки - 60 %;
3. минимальный процент озеленения – 10%;
4. Минимальные отступы от утвержденных красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 5м;
- 5.. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений -3м;
- 6.Предельное количество этажей -12;
- 7.Минимальное количество машино-мест для объектных стоянок автомобилей в соответствии с СП 42.13330.2016 (Приложение Ж, таблица Ж1), с учетом коэффициента уровня автомобилизации. К объектам, не указанным в Приложении Ж, нормы расчета стоянок автомобилей принимаются как 5-7 машино-мест на 100 кв. м общей площади объекта. На застроенных территориях допускается размещение объектов благоустройства и объектных стоянок автомобилей на землях общего пользования, но не более 25 процентов от расчетного количества.

Градостроительные ограничения и особые условия:

Земельный участок частично расположен в границах с особыми условиями использования территории:

1. 18:27-6.363– Охранная зона электросетевого комплекса ЛЭП 6 кВ от ПС «Городская» Фидер 419 в Удмуртской Республике города Воткинска. Площадь 43 кв.м. Режим использования установлен ч.III Постановления Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24 февраля 2009 года (в ред.от 05.06.2013г. № 476 и от 26.08.2013г. № 736). Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций

2. 18:27-6.488- Охранная зона электросетевого комплекса ЛЭП 6 кВ от ПС «Городская» Фидер 402 в Удмуртской Республике города Воткинска. Площадь 43 кв.м. Режим использования установлен ч.III Постановления Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24 февраля 2009 года (в ред.от 05.06.2013г. № 476 и от 26.08.2013г. № 736). Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

3. 18:27-6.258- Охранная зона газораспределительной сети с кадастровым номером 18:27:000000:2950 - Газопровод, г.Воткинск, от места врезки на перекрестке дорог г.Воткинск д.Гавриловка,вдоль автодороги до д.25 по ул.Свердлова. Площадь 293 кв.м. Ограничения использования объектов недвижимости предусмотрены Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000г.№м 878 « Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей». Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

4. 18:27-6.622 - Охранная зона объекта "Кабельная линия от здания автоматизированной телефонной станции 3 до АТС-3 г. Воткинска". Площадь 123 кв.м. Ограничение прав на земельный участок предусмотрено Постановлением Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 № 578. Тип зоны: Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии.

5. 18:00-6.655 - Публичный сервитут для размещения объекта недвижимости "Кабельная линия связи от автоматизированной

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							
			МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «МАГАЗИНЫ» (КОД. 4.4), ДОБАВИВ К СУЩЕСТВУЮЩЕМУ ВИДУ « СПОРТ(КОД 5.1) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ.1 МАЯ, С К.Н. 18:27:030617:2633)						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				4

телефонной станции 3 до административного корпуса 138 и АТС "Степаново". Площадь 112 кв.м. Ограничения прав на земельный участок предусмотрено Постановлением Администрации города Воткинска от 20.12.2019г. № 2140. Тип зоны: Зона публичного сервитута.

Рис.3. Выкопировка из карты зон с особыми условиями.



Земельный участок расположен вне зоны охраняемых объектов культурного наследия.

Объекты капитального строительства для муниципальных и государственных нужд в границах земельного участка отсутствуют.

Прочее - отсутствуют.

4. Современное состояние и анализ существующего использования территории

Оценка существующей территории:

На рассматриваемой территории, в границах земельного участка расположено здание физкультурно-оздоровительного комплекса для МГН, кадастровый номер здания 18:27:030617:2730.

Состояние зеленых насаждений:

На рассматриваемой территории имеются обустроенные газоны с посевом трав.

Инженерное обеспечение:

Здание физкультурно-оздоровительного комплекса для МГН подключено к сетям инженерной инфраструктуры: водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение.

5. Разрешенное использование земельного участка

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).

Разрешенное использование: Спорт (код 5.1).

Инв. № подл.	Взам. инв. №					
	Подп. и дата					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	На рассматриваемой территории, в границах земельного участка расположено здание физкультурно-оздоровительного комплекса для МГН, кадастровый номер здания 18:27:030617:2730.
						Здание физкультурно-оздоровительного комплекса для МГН подключено к сетям инженерной инфраструктуры: водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение.
5. Разрешенное использование земельного участка						
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).						
Разрешенное использование: Спорт (код 5.1).						
						МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
						«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «МАГАЗИНЫ» (КОД. 4.4), ДОБАВИВ К СУЩЕСТВУЮЩЕМУ ВИДУ « СПОРТ(КОД 5.1) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ.1 МАЯ, С К.Н. 18:27:030617:2633)
						Лист
						5

6. Назначение, характеристика проектируемого объекта

На земельном участке расположено двухэтажное здание физкультурно-оздоровительного комплекса для МГН.

Второй этаж здания планируется переоборудовать для размещения магазина по продаже сопутствующих товаров. Назначение помещений первого этажа – без изменений.

Здание правильной формы с габаритными размерами по строительным осям 43,9 м x 12,40м.

Технико - экономические показатели здания

Площадь застройки -610,80 м2

Общая площадь здания -815,52 м2

Этажность - 2 этажа.

Высота этажей- 3,66м.

Высота здания –8,90м.

Строительный объем здания – 4250,40 м3.

Планируемое изменение функционального назначений помещений объекта будет отвечать нормативным требованиям, предъявляемым к определенному функциональному назначению помещений, располагаемых в этом здании.

7.Размещение проектируемого объекта, планировочная организация земельного участка

Здание физкультурно-оздоровительного комплекса для МГН. размещается на земельном участке в пределах установленных границ, вне границ зон с особыми условиями использования территорий.

Отступы от границ земельного участка составляют 3,00м и более.

В границах земельного участка также размещены объектные автостоянки с расчетным количеством парковочных мест, включая места для МГН, площадку сбора ТКО.

Территория земельного участка благоустроена, предусмотрены мероприятия по отводу дождевых и талых вод, исключающие попадания воды на соседние земельные участки.

8.Отклонение от параметров разрешенного строительства и характеристики, неблагоприятные для застройки

Здание физкультурно-оздоровительного комплекса для МГН размещено без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, определенных градостроительными регламентами.

Параметры разрешенного строительства для территориальной зоны определены п.5 настоящего обоснования, в соответствии с Решением Воткинской городской Думы от 26.05.2010 №590 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Воткинск» (введено Распоряжением Правительства Удмуртской Республики от 12.09.2016 №1240-р, в ред. Распоряжения Правительства Удмуртской Республики от 18.11.2017 №1454-р, от 02.07.2020 №806-р).

9.Градостроительные требования и рекомендации к использованию земельного участка

При переоборудовании помещений второго этажа здания физкультурно-оздоровительного комплекса для МГН, для размещения магазина по продаже сопутствующей товаров, не будут нарушены права и интересы правообладателей смежно расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц, не будет оказано воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенных техническими регламентами, законодательством Российской Федерации.

Планируемое изменение функционального назначения помещений здания физкультурно-оздоровительного комплекса для МГН, расположенного по адресу: УР, г.Воткинск, 1 Мая, №5а (к.н. земельного участка 18:27:030617:2633) соответствует

Взам. инв. №																									
Подп. и дата																									
Инв. № подл.																									
Республики от 18.11.2017 №1454-р, от 02.07.2020 №806-р). 9. Градостроительные требования и рекомендации к использованию земельного участка При переоборудовании помещений второго этажа здания физкультурно-оздоровительного комплекса для МГН, для размещения магазина по продаже сопутствующей товаров, не будут нарушены права и интересы правообладателей смежно расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц, не будет оказано воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенных техническими регламентами, законодательством Российской Федерации. Планируемое изменение функционального назначения помещений здания физкультурно-оздоровительного комплекса для МГН, расположенного по адресу: УР, г.Воткинск, 1 Мая, №5а (к.н. земельного участка 18:27:030617:2633) соответствует																									
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</td><td>Лист</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «МАГАЗИНЫ» (КОД. 4.4), ДОБАВИВ К СУЩЕСТВУЮЩЕМУ ВИДУ « СПОРТ(КОД 5.1) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ.1 МАЯ, С К.Н. 18:27:030617:2633)</td><td>6</td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч.</td><td>Лист</td><td>№док.</td><td>Подпись</td><td>Дата</td><td></td><td></td></tr></table>								МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Лист							«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «МАГАЗИНЫ» (КОД. 4.4), ДОБАВИВ К СУЩЕСТВУЮЩЕМУ ВИДУ « СПОРТ(КОД 5.1) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ.1 МАЯ, С К.Н. 18:27:030617:2633)	6	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		
						МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Лист																		
						«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «МАГАЗИНЫ» (КОД. 4.4), ДОБАВИВ К СУЩЕСТВУЮЩЕМУ ВИДУ « СПОРТ(КОД 5.1) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ.1 МАЯ, С К.Н. 18:27:030617:2633)	6																		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата																				

градостроительным требованиям и требованиям эксплуатации зданий, организации подходов, подъездов, обеспечения нормативных противопожарных разрывов.

Проектную документацию разработать специализированной организацией в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и согласовать в установленном порядке.

10.Заключение

При изменении вида разрешенного использования земельного участка в территориальной зоне Ж-3 не будут нарушены права и интересы владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством Российской Федерации.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №							МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ						Лист
									«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «МАГАЗИНЫ» (КОД. 4.4), ДОБАВИВ К СУЩЕСТВУЮЩЕМУ ВИДУ « СПОРТ(КОД 5.1)) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ.1 МАЯ, С К.Н. 18:27:030617:2633)						7
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата							

Поз.	Наименование	Площадь застройки, м2	Примечание
1	Физкультурно-оздоровительный комплекс для МГН с магазином	610,80	Существующий
2	Многokвартирный жилой дом № 5 по ул.1 Мая		Существующий
3	Объектная стоянка временной парковки АВ-1 на 5 маш/мест		Существующая
4	Объектная стоянка для МГН АВ-2 на 2 маш/места		Существующая
5	Объектная стоянка временной парковки АВ-1 на 10 маш/мест		Существующая
6	Объектная стоянка временной парковки АВ-1 на 4 маш/места		Существующая

Граница отвода земельного участка

Здания и сооружения, существующие экспликационный номер

Проектируемые проезды и площадки с асфальтобетонным покрытием, существ.

проектируемая объектная стоянка транспортных средств с асфальтобетонным покрытием, существ.

Тротуары и площадки с плотным покрытием, существ

Отмостка здания с асфальто – бетонным покрытием, существ.

Озеленение, существ.

Знак 6.4 “Место стоянки”

Знак 8.17 “Инвалиды”

Обозначение места стоянки МГН

Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, город Воткинск, ул. 1 Мая
Кадастровый номер: 18:27:030617:2633
Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование: Спорт (код 5.1)
Уточненная площадь: 2 200 кв.м.

Наименование показателей	Кол-во	Расчетная единица приложение Ж таблица Ж.1 СП 4.2.13330.2016	Число маш/ мест на рас- четную единицу	Кол-во маш/мест по расчету	Кол-во маш/мест по проекту	Примечание
Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы)	405,8	м2 общей площади	1 м/м на 55 м2	8	21	АВ-1-5м/м АВ-2-2м/м АВ-3-10м/м АВ-4-4м/м
Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы	409,72	м2 общей площади	1 м/м на 70 м2	6		

[illegible]