

**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).

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

<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>						Лист 2
«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)						
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.						Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>		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)»											3		
Взам. инв. №														
Подл. и дата														

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 радиодификации.

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

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>						Лист 4
«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)						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	

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).

Инов. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b> «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. Общая торговая площадь составит – не более 200 м<sup>2</sup> (49%). 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 м<sup>2</sup>

Общая площадь здания -815,52 м<sup>2</sup>

Этажность - 2 этажа.

Высота этажей- 3,66м.

Высота здания –8,90м.

Строительный объем здания – 4250,40 м<sup>3</sup>.

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.

Минимальное расстояние от автостоянки до многоквартирного жилого дома составляет 15,00 м. Расположение автостоянки не противоречит требованиям п.4.15 СП 4.13130.3013 «Требование к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий, сооружений до открытых площадок для стоянки автомобилей с допустимой максимальной массой менее 3,5 т не нормируются.

Согласно табл. 4.4.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» расстояния от автостоянок до зданий различного назначения при расчетной численности мест на автостоянке 21 м/место, должно находиться в пределах 15м. Требование удовлетворяется.

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).

Взам. инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>						Лист 6
«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)						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№доку.	Подпись	Дата	

### 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 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.

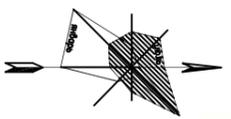
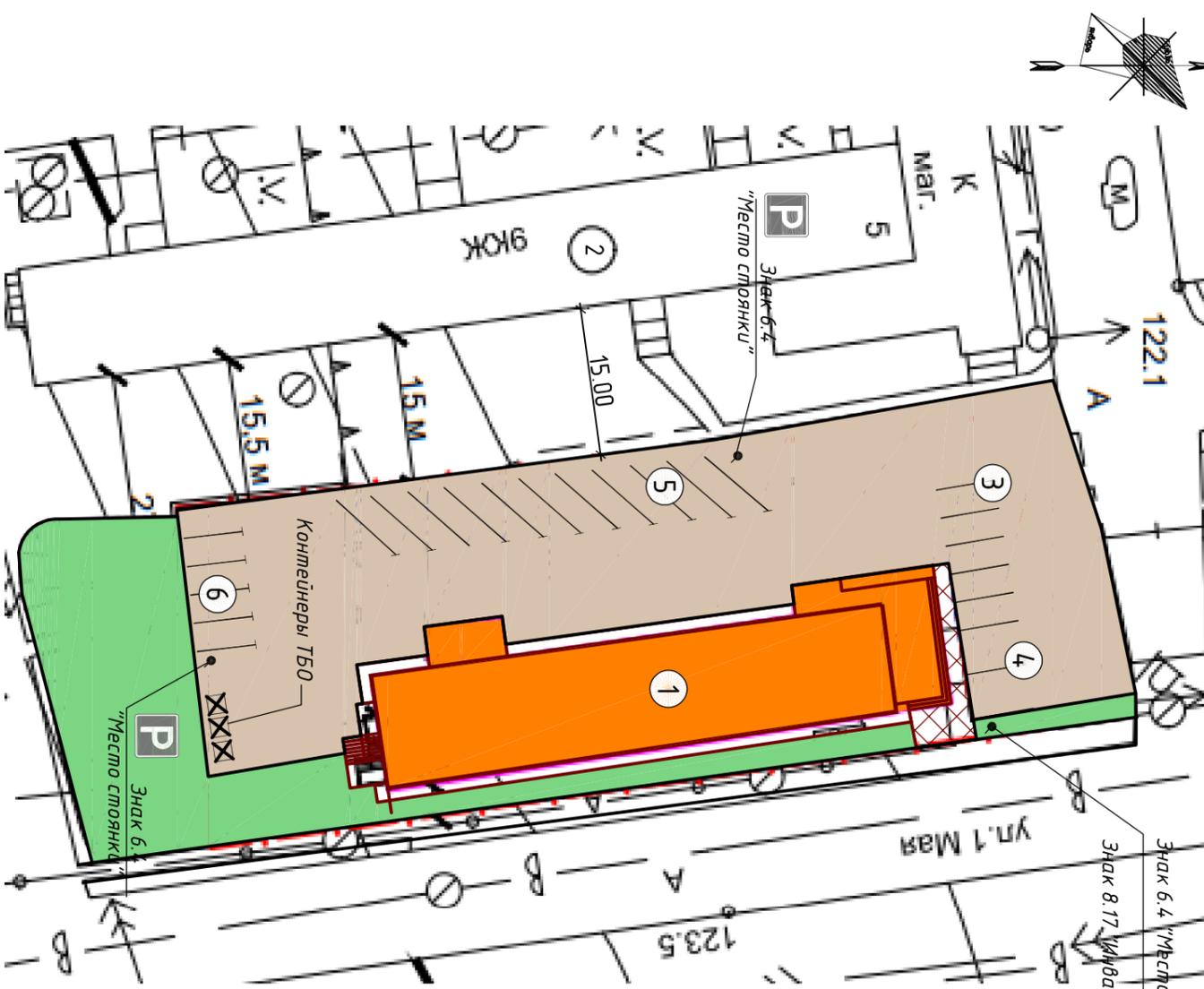
### 10. Заключение

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.

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

<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>						Лист 7
«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)						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	

# План расположения зданий и сооружений



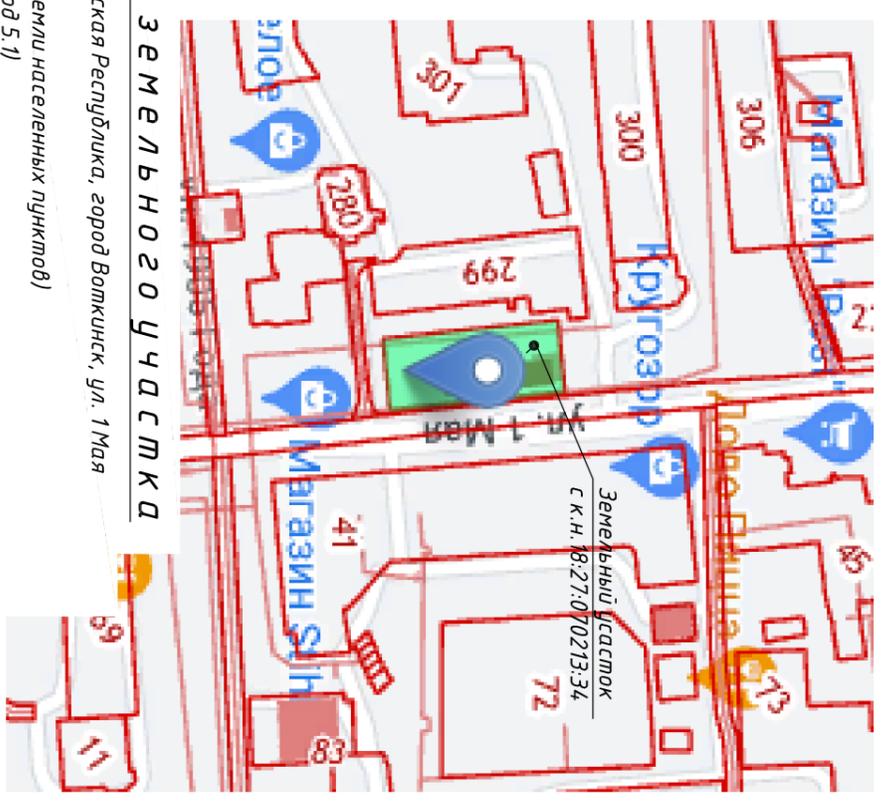
# Экспликация зданий и сооружений

Поз.	Наименование	Площадь застройки, м2	Примечание
1	Функционально-оздоровительный комплекс для МГН с магазином	610,80	Существующий
2	Многоквартирный 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

## Условные обозначения

- Граница отвода земельного участка
- Проектируемые здания и сооружения, эксплуатационный номер
- Проектируемые проезды и площадки с асфальтобетонным покрытием, существ.
- Проектируемая объектная стоянка транспортных средств с асфальтобетонным покрытием, существ.
- Троютуры и площадки с плиточным покрытием, существ.
- Отмостка здания с асфальто-бетонным покрытием, существ.
- Озеленение, существ.
- Знак 6.4 "Место стоянки"
- Знак 8.17 "Инвалиды"

## Ситуационный план



## Расчет парковочных мест объектной стоянки

Наименование показателей	Кол-во	Расчетная единица	Число маш/мест на расчетную 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	8	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	21	

Согласовано:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв.№

## Характеристика земельного участка

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

Изм	Кол	№ док	Лист	Подпись	Дата

Руководит.	Журякова	Дата

Нач. отдела	Журяков	Дата

Разработчик	Хайбуллин	Дата

Н.Контроль	Данилова	Дата

Удмуртская Республика, город Волжск, ул. 1 Мая, с кадастровый номер 18:27:030617:2633

Материалы по обоснованию о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» (код 4.4)

План расположения зданий и сооружений, М1:500

