

ООО АФ " ПЕРСПЕКТИВА "

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-103-24122009

Заказчик - ОАО "Воткинский хлебокомбинат"

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ К ПРОЕКТУ РЕШЕНИЯ
" О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА "МАГАЗИНЫ, КОД 4.4."
ПО АДРЕСУ: УР, Г.ВОТКИНСК, УЛ. СОВЕТСКАЯ, 75**

Предпроектные проработки

33 - 2019 - ПП

Руководитель ООО АСФ "Перспектива" _____ Н.Б. Жирякова

Главный архитектор проекта _____ Н.Б. Жирякова

Согласовано:

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

2019

<p>ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ К ПРОЕКТУ РЕШЕНИЯ " О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА "МАГАЗИНЫ, КОД 4.4." по адресу: ул. г. Воткинск, ул. Советская, 75</p>		
1	Общие сведения: адрес местоположения участка	Земельный участок расположен по адресу: - ул. г. Воткинск, ул. Советская, 75
2	Общие требования при изменении видов разрешенного использования земельных участков	- Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.
3	Классификация территории: - территориальная зона	Земельный участок расположен в составе зоны промышленных предприятий IV-V классов опасности (П-2) . Зона предназначена для размещения промышленных объектов IV-V класса опасности по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) с комплексом вспомогательных зданий и сооружений ориентировочной санитарно-защитной зоны не менее 100 метров, может иметь границы с жилыми зонами. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны П-2: 1. Минимальная площадь земельного участка - 2000,0 м2 - для производственной деятельности, 100,0 м2 - прочие объекты; 2. Максимальный процент застройки - 60 %; 3. Максимальная площадь застройки, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования - 30 % от общей площади объекта, имеющего основной или условно разрешенный вид использования, расположенного на территории соответствующего земельного участка; 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 - 1м; 6. Предельное количество этажей -5; 7. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 30,0м; 8. Минимальный процент озеленения земельного участка - 10%; 9. Максимальная высота ограждения земельного участка - 2,5м; 10. Минимальное колличество машиномест - В соответствии с СП 42.13330.2011 (Приложение К) , с учетом коэффициента уровня автомобилизации. К объектам не указанным в Приложении К, нормы расчета стоянок автомобилей принимаются как 5-7 машино-мест на 100 кв. м общей площади объекта. - Земельный участок расположен в границах санитарно - защитной зоны промышленных предприятий. - Земельный участок расположен вне зоны охраняемых объектов культурного наследия. - Объекты капитального строительства для муниципальных и государственных нужд в границах земельного участка отсутствуют.
4	Современное состояние и анализ существ. использования территории	Оценка существующей территории: На рассматриваемой территории расположены объекты капитального строительства: Литер А, Литер А1, Литер А2, Литер А3, Литер А4, Литер А5, Литер а, Литер Б, Литер Д. Состояние зеленых насаждений: На рассматриваемой территории, в границах земельного участка- зеленые насаждения отсутствуют. Инженерное обеспечение: Рассматриваемый земельный участок находится на застроенной территории жилого района и характеризуется наличием существующих инженерных коммуникаций: водоснабжение, канализация, электроснабжение и газоснабжение.
5	Категория земель	Земли населенных пунктов
6	Разрешенное использование земельного участка	Кадастровый номер земельного участка 18:27:060304:14 Разрешенное использование земельного участка - для производственной деятельности Общая площадь земельного участка - 5952,00м2. Земельный участок имеет ограничения в использовании: - часть земельного участка площадью 79,64 м2 - иные ограничения (обременение) права; - часть земельного участка площадью 86,00 м2 - ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ, Режим использования установлен ч. III Положения Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» №160 от 24.02.2009; - часть земельного участка площадью 2,00 м2 - ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ, Режим использования установлен ч. III Положения Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» №160 от 24.02.2009.
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

7	Право пользование земельного участка	Собственность, № 18-18/002-18/002/004/2016-5523/2 от 16.06.2016	
8	Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка и объектов капитального строительства	Градостроительным обоснованием рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка - "Магазины, код 4.4" Вид разрешенного использования объекта капитального строительства - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	
9	Назначение, характеристика существующих объектов	<p>На земельном участке имеются существующие здания и сооружения:</p> <p>1. Здание хлебозавода №1, литер А по тех.паспорту, кадастровый номер 18:27:060304:131. Право пользования - собственность, № 18-18-04/041/2009-373 от 28.09.2009 Здание 3-этажное с подвалом. Габариты по выступающим конструкциям составляют 54,00м x 35,20м. Общая площадь объекта - 1772,4 м2. Высота подвала - 2,3 м, высота 1 этажа - 3,53 м, высота 2 этажа - 3,5 м, высота 3 этажа - 3,61 м. Строительный объем здания - 8375 м3, строительный объем подвала - 13,08 м3. Год ввода в эксплуатацию - 1934г. Планировочная организация здания включает в себя следующие помещения:</p> <p>подвал: складские помещения, лестничная клетка; 1 этаж: тесторазделочное отделение, лестничная клетка, подсобное помещение, котельная, подсобное помещение, комната, котельная, котельная, тесторазделочное и печное отделение, лаборатория, тестомесильные отделения, лестничная клетка, помещение, коридор, дрожжевое отделение, лаборатория, коридор, помещение для охраны, помещения, санузлы, тамбур; 1 этаж второй уровень: производственное помещение; 2 этаж: лестничная клетка, душевые, коридор, раздевалка, помещения, вспомогательное помещение, производственное помещение, коридор, производственное помещение; 3 этаж: производственное помещение; В конструктивном исполнении здание: фундамент - бетонный ленточный; стены - в кирпичном исполнении; перекрытия - железобетонные; кровля - металлоческая. Функциональное назначение - нежилое. 2. Пристрой, литер А1 по тех.паспорту. Право пользования - собственность, № 18-18-04/041/2009-373 от 28.09.2009. Здание двухэтажное, с количеством этажей - 2. Габариты по выступающим конструкциям составляют 18,77м x 22,40м. Общая площадь объекта - 731,0 м2. Высота 1 этажа - 2,29 м, 2,70 м, 5,20 м, высота 2 уровня 1 этажа - 2,39 м, высота 2 этажа - 4,05 м, 4,32 м, 4,38 м.</p>	<p>Строительный объем - 3961 м3. Год ввода в эксплуатацию - 1971-1973г. Планировочная организация здания включает в себя следующие помещения:</p> <p>1 этаж: складское помещение, комната, помещения, кондитерский и булочный цех; 1 этаж второй уровень: помещение, помещение, кабинет, кабинет; 2 этаж: кондитерский цех, тамбур, коридор, помещение, коридор, кондитерский цех. В конструктивном исполнении здание: фундамент - бетонный ленточный; стены - в кирпичном исполнении; перекрытия - сборные железобетонные плиты; кровля - металлоческая. Функциональное назначение - нежилое. 3. Пристроенное здание склада, литер А2 по тех.паспорту, кадастровый номер 18:27:060304:138. Право пользования - собственность, № 18-01/27-8/2004 от 27.02.2004. Здание одноэтажное, с количеством этажей - 1. Габариты по выступающим конструкциям составляют 9,57м x 6,92м. Общая площадь объекта - 51,1 м2. Расчетная площадь объекта - 51,1 м2. Высота этажа - 2,8 м. Строительный объем - 165 м3. Планировочная организация здания включает в себя следующие помещения:</p> <p>1 этаж - складское, складское. В конструктивном исполнении здание: фундамент - бетонный ленточный; стены - кирпичные; перекрытия - железобетонные; кровля - рулонная. Функциональное назначение - нежилое. 4. Нежилое здание, литер А5 по тех.паспорту, кадастровый номер 18:27:060304:130. Право пользования - собственность, № 18-18-04/035/2011-424 от 19.09.2011. Здание одноэтажное, с количеством этажей - 1. Габариты по выступающим конструкциям составляют 41,7м x 11,06м. Общая площадь объекта - 554,1 м2. Высота этажа - 6,9 м. Строительный объем - 3823 м3. Планировочная организация здания включает в себя следующие помещения:</p> <p>1 этаж - экспедиция. В конструктивном исполнении здание: фундамент - бетонный ленточный; стены - металлоческие; кровля - профнастил. Функциональное назначение - нежилое. 5. Нежилое здание, литер А4 по тех.паспорту, кадастровый номер 18:27:060304:130.</p>
Взамен инв.№	Подпись и дата	Инв. № подл.	

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

Право пользование - собственность, № 18-18-04/035/2011-424 от 19.09.2011.

Здание двухэтажное, с количеством этажей - 2.

Габариты по выступающим конструкциям составляют 18,77м x 4,77м.

Общая площадь объекта - 89,5 м2.

Высота 1 этажа - 2,75 м, высота 2 этажа - 2,63 м, 2,65 м, 3,59 м.

Строительный объем - 618 м3.

Год ввода в эксплуатацию - 2009г.

Планировочная организация здания включает в себя следующие помещения:

1 этаж - экспедиция, моечное отделение, помещение, помещение, санузел, лестничная клетка.

2 этаж - производственное помещение, кабинет, вспомогательные помещения.

В конструктивном исполнении здание:

фундамент - бетонный ленточный;

стены - кирпичные;

перекрытие чердачное - железобетонные плиты;

перекрытия междуэтажное - металлическое;

крыля - профнастил.

Функциональное назначение - нежилое.

6. Бактериологическая лаборатория, литер А3 по тех.паспорту, кадастровый номер 18:27:060304:133.

Право пользование - собственность, № 18-18-04/047/2011-277 от 28.11.2011.

Здание двухэтажное, с количеством этажей - 2.

Габариты по выступающим конструкциям составляют 18,67м x 6,10м.

Общая площадь объекта - 113,9 м2.

Высота 1 этажа - 4,76 м, 5,12 м, высота 2 этажа - 2,57 м, 2,94 м, 3,54 м.

Строительный объем - 945 м3.

Год ввода в эксплуатацию - 2009г.

Планировочная организация здания включает в себя следующие помещения:

1 этаж - экспедиция, моечное отделение, помещение, помещение, санузел, лестничная клетка.

2 этаж - производственное помещение, кабинет, вспомогательные помещения.

В конструктивном исполнении здание:

фундамент - бетонный ленточный;

стены - кирпичные, пеноблок;

перекрытия - железобетонные плиты;

крыля - профнастил.

Функциональное назначение - нежилое.

7. Административно-производственное здание, литер Д по

тех.паспорту, кадастровый номер 18:27:060304:146.

Право пользование - собственность, №

18-18/002-18/002/004/2015-986/2 от 10.03.2015.

Здание двухэтажное, с количеством этажей - 2.

Габариты по выступающим конструкциям составляют 33,59м x 26,72м.

Общая площадь объекта - 1464,6 м2.

Высота здания - 7,26 м.

Строительный объем - 5797 м3.

Год ввода в эксплуатацию - 2001г.

Планировочная организация здания включает в себя следующие помещения:

1 этаж - кабинет, раздевалка, складские помещения, коридоры, санузелы, душевая, электрощитовая, торговые залы, помещения, лестничная клетка.

2 этаж - бухгалтерия, касса, кабинеты, санузелы, архивы, коридоры, шкафы, помещения, лестничная клетка.

В конструктивном исполнении здание:

фундамент - железобетонный ленточный, монолитный;

стены - кирпичные;

перекрытия - железобетонные плиты;

крыля - рулонная.

Функциональное назначение - нежилое.

8. Здание центрального склада, литер Б по тех.паспорту.

Здание двухэтажное, с количеством этажей - 2.

Габариты по выступающим конструкциям составляют 30,35м x 18,60м.

Общая площадь объекта - 344,2 м2.

Высота 1 этажа - 2,54 м, 3,10 м, высота 2 этажа - 2,45 м.

Строительный объем - 1313 м3.

Год ввода в эксплуатацию - 1992г.

Планировочная организация здания включает в себя следующие помещения:

1 этаж - мастерская, склад, склад, комната.

2 этаж - комната, комната.

В конструктивном исполнении здание:

фундамент - бетонный ленточный;

стены - кирпичные;

перекрытия - железобетонные плиты;

крыля - рулонная, совмещенная с перекрытием.

Функциональное назначение - складское.

9. Котельная, литер а по тех.паспорту, кадастровый номер 18:27:060304:113.

Право пользование - собственность, № 18-01/27-8/2004-19 от 27.02.2004.

Здание одноэтажное, с количеством этажей - 1.

Габариты по выступающим конструкциям составляют 3,26м x 2,62м.

Общая площадь объекта - 11,60 м2.

Высота здания - 2,48 м.

Строительный объем - 29 м3.

Год ввода в эксплуатацию - 2003г.

В конструктивном исполнении здание:

фундамент - бетонный ленточный;

стены - кирпичные;

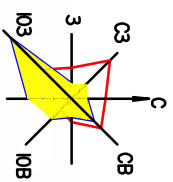
перекрытия - деревянные;

крыша - железобетонная.

Функциональное назначение - нежилое.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв.№	<p>10</p> <p>Размещение проектируемого объекта, планировочная организация земельного участка</p> <p>Рассматриваемый градостроительным обоснованием земельный участок граничит с юга, севера и востока территориями общего пользования, с запада - территориями индивидуальной жилой застройки.</p> <p>На земельном участке, в пределах установленных границ имеются следующие объекты капитального строительства: - здание хлебозавода №1 с к.н.18:27:060304:131 (лит. А по техпаспорту) ;</p> <p>- пристрой (лит. А1 по техпаспорту) ;</p> <p>- пристроенное здание склада с к.н.18:27:060304:138 (лит. А2 по техпаспорту) ;</p> <p>- нежилое здание с к.н. 18:27:060304:130 (лит.А4 по техпаспорту) ;</p> <p>- нежилое здание с к.н. 18:27:060304:130 (лит. А5 по техпаспорту) ;</p> <p>- бактериологическая лаборатория с к.н. 18:27:060304:133 (лит. А3 по техпаспорту) ;</p> <p>- административно-производственное здание с к.н. 18:27:060304:146 (лит.Д по техпаспорту) ;</p> <p>- здание центрального склада (лит.Б по техпаспорту) ;</p> <p>- котельная с к.н. 18:27:060304:113 (лит.а по техпаспорту) .</p> <p>Для проведения разгрузочно - погрузочных работ используются территории земельного участка ООО "Воткинский хлебокомбинат".</p> <p>На прилегающей территории к земельному участку, за счет использования свободных от застройки городских земель организованы объектные стоянки АВ-1 на 12 м/мест, АВ-2 на 22 м/мест и АВ-3 на 7 м/мест на основании согласованного проекта благоустройства территории.</p> <p>Общее количество машиномест - 42.</p> <p>Территория земельного участка благоустроена, свободные от застройки территории имеют асфальтобетонные покрытия.</p> <p>При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины, код 4.4", собственником объекта не предусмотрено строительство новых объектов капитального строительства, планируется изменение функционального использования административно-производственного здания, лит. Д - на здание магазина, функциональное назначение - торговое.</p> <p>Нормы расчета мест парковки объектных стоянок принимаем на основании приложения Ж СП 42.13330.2016 "СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)".</p> <p>Для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса - основной расчетной единицей являются каждые 70 м2 общей площади.</p> <p>1464,6 /50= 29 м/место</p> <p>Для объектов производственного и коммунального назначения расчетной единицей является 140 м/мест на 1000работающих в двух смежных сменах. Общее количество работающих в нежилых объектах производственной площади в двух смежных сменах - 70 человек.</p> <p>70*140 /1000 = 10 м/мест.</p>
			<p>11</p> <p>Отклонение от параметров разрешенного строительства и характеристики неблагоприятные для застройки.</p> <p>Таким образом требуемое общее расчетное количество мест объектных стоянок - 39, проектом благоустройства предусмотрено объектные стоянки на 42 машиноместа.</p> <p>Параметры разрешенного строительства для территориальной зоны определены п.3, в соответствии с Правилами Землепользования и застройки муниципального образования «город Воткинск» (в ред. решений Воткинской городской Думы от 25.04.2012 г. № 172, от 26.02.2014 г. № 353, с учетом изменений, внесенных Распоряжением Правительства УР от 12.09.2016 № 1240-р, от 18 ноября 2017 № 1454-р)</p> <p>В связи с принятием решения о строительстве объектов до введения в действие настоящих Правил требования по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства градостроительным обоснованием не рассматривается.</p>
			<p>12</p> <p>Градостроительные требования и рекомендации к использованию земельного участка</p> <p>При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины, код 4.4" и в дальнейшем при эксплуатации объектов капитального строительства 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 нежилых зданий соответствует градостроительным требованиям и требованиям эксплуатации планируемых зданий, организации подходов, подъездов, обеспечения нормативных противопожарных разрывов.</p> <p>Проектную документацию разработать организацией состоящей в реестре саморегулируемых организаций, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ.</p>
	<p>13</p> <p>Графические материалы</p>	<p>- Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500 - лист 1</p>	<p>ЗАКЛЮЧЕНИЕ:</p> <p>- Информационные материалы градостроительного обоснования (текстовые и графические материалы) свидетельствуют о том, что в результате реализации запрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка - "Магазины, код 4.4" по адресу :УР, г.Воткинск, ул.Советская, № 75 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.</p>

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Поз	Наименование	Площадь застройки, м2	Примечание
1	Здание хлебозавода № 1, литер А по тех.паспорту	1327,40	Существующее
2	Пристрой, литер А1 по тех.паспорту	546,35	Существующее
3	Пристроенное здание склада, литер А2 по тех.паспорту	66,22	Существующее
4	Нежилое здание, литер А5 по тех.паспорту	461,20	Существующее
5	Нежилое здание, литер А4 по тех.паспорту	89,53	Существующее
6	Бактериологическая лаборатория, литер А3 по тех.паспорту	113,89	Существующее
7	Административно-производственное здание, лит. Д по тех.паспорту	897,52	Существующее, планируемое для размещения магазина
8	Здание центрального склада, литер Б по тех.паспорту	353,20	Существующее
9	Пристрой (котельная), литер а по тех.паспорту	8,54	Существующее
АВ - 1	Объектная автостоянка на 12 машиномест		Существующая
АВ - 2	Объектная автостоянка на 22 машиномест		Существующая
АВ - 3	Объектная автостоянка на 7 машиномест		Существующая

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ

Поз.	Наименование	Ед. изм.	В границах участка	За границами участка	Примечание
1	Площадь участка	м ²	5952,00	-	
2	Площадь застройки	м ²	3863,85	-	65%
3	Площадь покрытий	м ²	2058,42		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Существующие здания и сооружения, эксплуатационный номер
- Граница отвода участков
- Объектные стоянки для автомобилей (проектируемые)
- Проезды и площадки с асфальтобетонным покрытием (существующие)
- Трогуары с асфальтобетонным покрытием (существующие)

Изм.	Кол.	№ док	Лист	Подпись	Дата
Руководитель: Жиряков В.Н. ГАП: Жирякова Н.В. ГИП: Жиряков В.Н. Выполнил: Жиряков В.Ю. Н.контроль: Давидова Н.В.					
Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Советская, 75 Градостроительное обоснование к проекту решения "о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "магазин", код 4.4."					
Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500				Стадия: П	Лист: 1
33 - 2019 - ПП					
ООО АФ "ПЕРСПЕКТИВА"					