

**ООО АФ «ПЕРСПЕКТИВА»**

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

Заказчик – **Фонарев Олег Николаевич**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**  
**«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО**  
**РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО**  
**УЧАСТКА «ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ (КОД. 4.6)», ДОБАВИВ**  
**К СУЩЕСТВУЮЩЕМУ ВИДУ « ОБЪЕКТЫ РАЗЛИЧНОГО**  
**ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ БЕЗ ОГРАНИЧЕНИЯ**  
**ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (ОТДЕЛЬНО-СТОЯЩИЕ И ВСТРОЕННО-**  
**ПРИСТРОЕННЫЕ)» ПО АДРЕСУ:**  
**УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК,**  
**УЛ. КОЛХОЗНАЯ, Д.24, С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ**  
**18:27:070213:34»**

Директор  
ООО АФ «Перспектива »



Н.Б. Жирякова

2023

## 1. Общие сведения

Земельный участок расположен по адресу: Удмуртская Республика, г.Воткинск, ул.Колхозная, д.24. Планировочный район – Плодопитомник.

Рис.1. Схема расположения земельного участка в кадастровом квартале



Земельный участок  
с к.н. 18:27:070213:34

Кадастровый номер: 18:27:070213:34

Уточненная площадь: 745 кв.м.

На земельном участке планируется выполнить строительство нежилого здания – магазина кулинарии. По п.3.10 ГОСТ 30389-2013 «Услуги общественного питания. Предприятия общественного питания. Классификация и общие требования» Магазин кулинарии - магазин (отдел) по реализации населению продукции общественного питания в виде кулинарных изделий, полуфабрикатов, кондитерских и хлебобулочных изделий. Допускается организация кафетерия в торговом зале магазина.

Функциональное назначение проектируемого объекта – предприятие общественного питания.

## 2. Классификация территории

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 18.11.2017 № 1454-р, от 02.07.2020 № 806-р, от 27.06.2022 № 700-р, от 28.09.2022 № 510) земельный участок расположен в составе территориальной зоны Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами – Ж-1.

Зона предназначена для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами высотой не выше 3 надземных этажей, допускается размещение отдельно стоящих, встроенных, встроенно-пристроенных объектов социального торгового и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	<p style="text-align: center;"><u>материалы по обоснованию</u></p> <p>«о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «общественное питание» (код. 4.6), добавив к существующему виду «объекты различного функционального назначения без ограничения общей площади (отдельно-стоящие и встроенно-пристроенные) по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Колхозная, д.24</p>	Лист
							2

В зоне Ж-1 вид разрешенного использования «Общественное питание» (код 4.6) относится к условно - разрешенному виду использования земельного участка.

Рис.2. Выкопировка из ПЗЗ г.Воткинска.



Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-1:

1. Минимальная площадь земельного участка- 200,0 м<sup>2</sup>;
2. Максимальный процент застройки - 60 %;
3. Минимальные отступы от утвержденных красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 5м;
4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3м;
5. Предельное количество этажей -3;
6. Предельная высота зданий, сооружений- 20,0м;
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. 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 полностью или частично расположен в границах с особыми условиями использования территории:

1. 18:27-6.336 - Охранная зона ЛЭП напряжением 0,4 кВ от КТПН-16 в Удмуртской Республике города. Площадь – 88 кв.м. Режим использования установлен ч.III Постановления Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства

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

Материалы по обоснованию						Лист 3
«о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «общественное питание» (код. 4.6), добавив к существующему виду « объекты различного функционального назначения без ограничения общей площади (отдельно-стоящие и встроенно-пристроенные) по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Колхозная, д.24						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

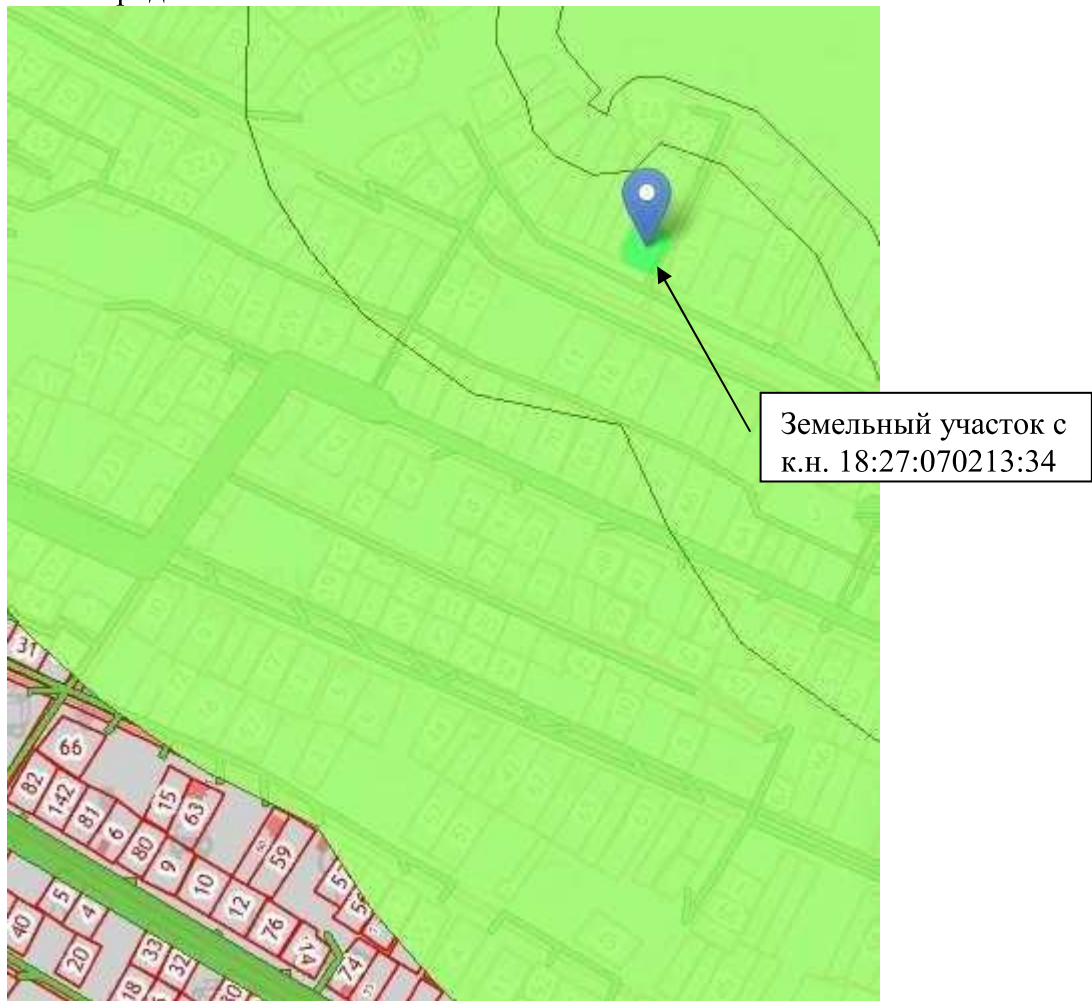
и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» №160 от 24 февраля 2009 г. (в ред. от 05.06.2013 №476 и от 26.08.2013 №736). Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

2. 18:27-6.410 - Охранная зона газораспределительной сети с кадастровым номером 18:27:000000:4359. Площадь – 8 кв.м. Режим использования установлен на основании Постановления Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 (ред. от 17.05.2016)"Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" п.14,15. Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

3. 18:00-6.221 - Водоохранная зона по Воткинскому водохранилищу на р. Вотка в г. Воткинск Удмуртской Республики". Площадь – весь. Ограничения установлены на основании п.15,16,16.1. ст.65 "Водного кодекса РФ" от 03.06.2006 г. №74-ФЗ: Тип зоны: Водоохранная зона.

4. 18:27-6.680 - Зона санитарной охраны 2 и 3 пояса поверхностного источника водоснабжения Воткинского водохранилища на реке Вотка АО "Воткинский завод". Площадь – весь. Ограничения установлены на основании Приказа Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Удмуртской Республики №122 от 08.02.2021 г. «Об установлении границ и режима зон санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения Воткинского водохранилища на реке Вотка и водопроводов питьевого назначения АО «Воткинский завод»». Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Рис.3. Выкопировка из публично-кадастровой карты земельных участков города Воткинска



Земельный участок расположен вне зоны охраняемых объектов культурного наследия.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	<p>материалы по обоснованию</p> <p>«о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «общественное питание» (код. 4.6), добавив к существующему виду « объекты различного функционального назначения без ограничения общей площади (отдельно-стоящие и встроенно-пристроенные) по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Колхозная, д.24</p>

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 имеется здание жилого дома. Собственность № 18:27:070213:50 – 18/002/2020-2 от 14.01.2020г. Здание не эксплуатируется.

##### Состояние зеленых насаждений:

На рассматриваемой территории зеленые насаждения отсутствуют.

##### Инженерное обеспечение:

Участок под планируемое строительство находится на территории жилого района и характеризуется наличием существующих инженерных коммуникаций: водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение.

#### 5. Разрешенное использование земельного участка

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).

Разрешенное использование: Объекты различного функционального назначения без ограничения общей площади (отдельно стоящие и встроено-пристроенные).

#### 6. Назначение, характеристика проектируемого объекта

На земельном участке планируется строительство одноэтажного нежилого здания - магазина кулинарии (с кафетерием). Здание неправильной формы с габаритными размерами по наружным выступающим конструкциям 18,50 м x 19,50м.

##### Технико - экономические показатели здания

Площадь застройки -357,00 м2

Общая площадь здания -350,00 м2

Этажность - 1 этаж.

Высота этажа- 4,00м.

Высота здания – 4,5м.

Строительный объем здания - 1500,00 м3.

Количество посадочных мест кафетерия – 20 мест.

Расчетное количество посетителей магазина кулинарии - 20 человек.

Расчетное количество сотрудников – 7 человек.

Проектируемое здание магазина кулинарии будет отвечать нормативным требованиям, предъявляемым к определенному функциональному назначению помещений, располагаемых в этом здании.

#### 7. Размещение проектируемого объекта, планировочная организация земельного участка

Объект строительства - здание магазина кулинарии размещается на земельном участке в пределах установленных границ, с соблюдением охранных зона инженерных коммуникаций, соблюдением требований «Водного кодекса РФ» и режима зон санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения Воткинского водохранилища на реке Вотка и водопроводов питьевого назначения АО «Воткинский завод»».

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

В границах земельного участка предполагается разместить объектные автостоянки с расчетным количеством парковочных мест, включая места для МГН.

Для сбора ТКО будут предусмотрены закрытые герметичные контейнеры, установленные в подсобном помещении внутри здания, ввиду отсутствия возможности установки контейнеров на территории земельного участка, в радиусе 20м расположены жилые дома.

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

Материалы по обоснованию						Лист
«о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «общественное питание» (код. 4.6), добавив к существующему виду «объекты различного функционального назначения без ограничения общей площади (отдельно-стоящие и встроено-пристроенные) по адресу: УР, г. Воткинский, ул. Колхозная, д.24						5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

При проведении комплекса работ по благоустройству территории будут предусмотрены мероприятия по отводу дождевых и талых вод, исключая попадание воды на соседние земельные участки. Свободную от застройки и покрытий территорию планируется озеленить и благоустроить.

Противопожарный разрыв со стороны автомобильной дороги ул.Колхозной обеспечивается шириной улицы.

От проектируемого здания магазина кулинарии IV степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО до жилого дома № 22 по ул.Колхозной III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С1 противопожарный разрыв составляет 13,10м, требования п.4.3.,т.1 СП 4.13130.2013 «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» удовлетворяются.

По п.4.11 СП 4.13130.2013 противопожарное расстояние до жилого дома № 26 по ул.Колхозная V степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С3, жилого дома № 6а по пер.Октябрьский III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С1 не нормируется, так как предусмотрено устройство противопожарных стен 1-го типа вновь проектируемого здания магазина кулинарии со стороны смежных зданий, отвечающим требованиям СП 2.13130 «Обеспечение огнестойкости объектов защиты».

Для подъезда пожарных автомобилей в целях пожаротушения здания используются сложившиеся городская система улиц и дорог.

Проектируемый объект капитального строительства имеет возможность подключения к централизованным сетям энергоснабжения, газоснабжения и водоснабжения.

Конкретные технические условия подключения объекта к сетям инженерно - технического обеспечения решаются индивидуально заказчиком со службами города.

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

Проектируемый объект размещается 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» (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 18.11.2017 № 1454-р, от 02.07.2020 № 806-р, от 27.06.2022 № 700-р, от 28.09.2022 № 510).

### **9. Градостроительные требования и рекомендации к использованию земельного участка**

В ходе строительства объекта 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 строительство здания магазина кулинарии на земельном участке по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Колхозная,д.24 соответствует градостроительным требованиям и требованиям эксплуатации планируемых зданий, организации подходов, подъездов, обеспечения нормативных противопожарных разрывов.

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

Материалы по обоснованию						Лист 6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	

Проектную документацию разработать специализированной организацией в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 01.12.2021) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" и согласовать в установленном порядке.

### 10. Заключение

При дополнении вида разрешенного использования земельного участка «Общественное питание (код. 4.6)» по адресу: Удмуртская Республика, город Воткинск, ул. Колхозная, д.24, с кадастровым номером 18:27:070213:34 в территориальной зоне Ж-1 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.

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

<u>материалы по обоснованию</u>					
«о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «общественное питание» (код. 4.6), добавив к существующему виду « объекты различного функционального назначения без ограничения общей площади (отдельно-стоящие и встроенно-пристроенные) по адресу: УР, г. Воткинск, ул. Колхозная, д.24					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Ситуационный план



Земельный участок с к.н. 18:27:070213:34

Характеристика земельного участка

Земельный участок по адресу: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Колхозная, дом 24  
 Кадастровый номер: 18:27:070213:34  
 Категория земель: Земли населенных пунктов  
 Разрешенное использование: Объекты различного функционального назначения без ограничения общей площади (отдельно стоящие и встроено-присоединенные)...  
 Уточненная площадь: 745 кв.м.

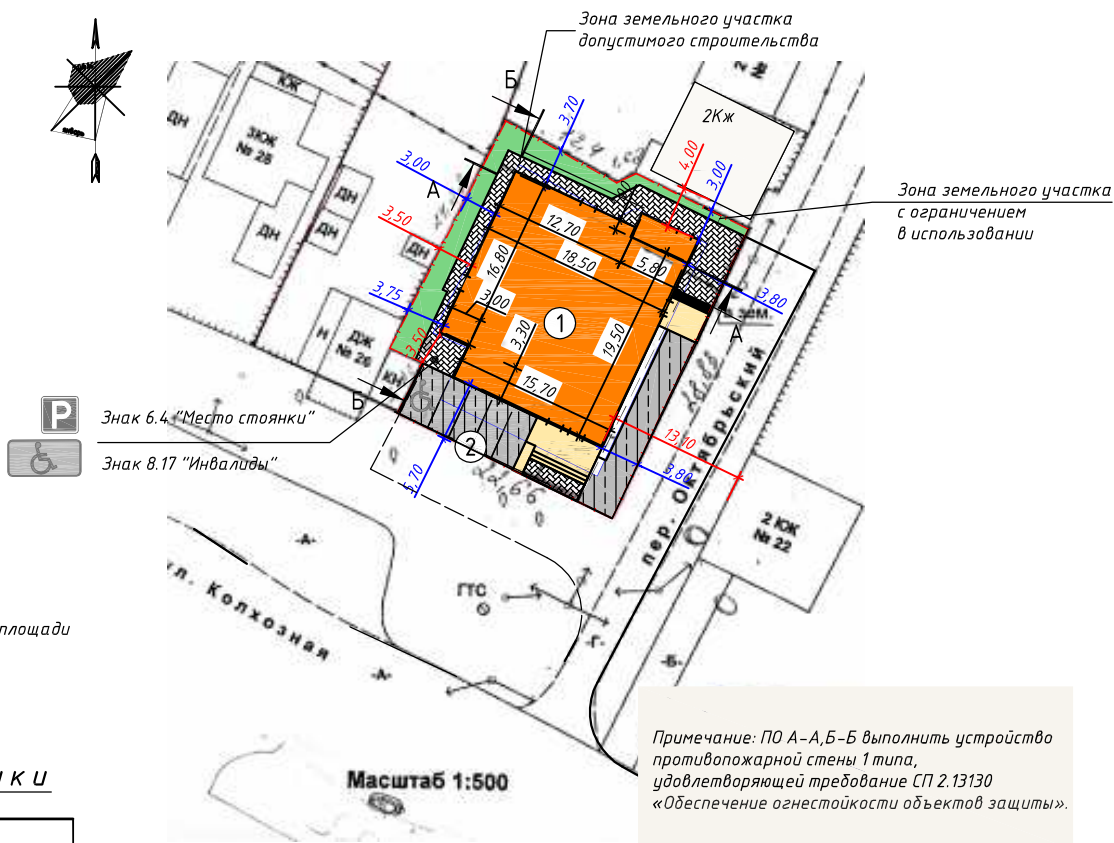
Расчет парковочных мест объектной автостоянки

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
Магазин кулинарии с кафе-терием	20	Посадочные места	1 м/м на 4-5 расчетных единиц	4	5	АВ-1-4м/м

Условные обозначения

	Граница отвода земельного участка		Отмостка здания с асфальто-бетонным покрытием, тип 3
	Проектируемые здания и сооружения, экспликационный номер		Озеленение, тип 4
	Проектируемые проезды и площадки с асфальтобетонным покрытием, тип 1		Знак 6.4 "Место стоянки"
	проектируемая объектная стоянка транспортных средств асфальтобетонным покрытием, тип 1		Знак 8.17 "Инвалиды"
	Тротуары и площадки с плиточным покрытием, тип 2		Обозначение места стоянки МГН

План расположения зданий и сооружений



Экспликация зданий и сооружений

Поз.	Наименование	Площадь застройки, м2	Примечание
1	Магазина кулинарии	379,00	Проектируемый
2	Объектная стоянка временной парковки АВ-1 на 5 маш/мест		Проектируемая

Изм	Кол	№ док	Лист	Подпись	Дата
Руководит.		Жирякова			2022
ГИП		Жиряков			
Нач. отдела		Жиряков			
Разработал		Хабидулина			
Н. контроль		Данилова			

Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Колхозная, д. 24

Материалы по обоснованию о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Общественное питание» (код. 4.6)

План расположения зданий и сооружений, М1:500

Стадия	Лист	Листов
П	8	

ООО АФ "ПЕРСПЕКТИВА"

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