

ООО АФ «ПЕРСПЕКТИВА»

Саморегулируемая организация ассоциация «Межрегионпроект»
(СРО-П-103-24122009). Регистрационный номер члена
саморегулируемой организации П-103-001828029917-0171

Заказчик – ООО «ФЛОРА»

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО
РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА «БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ" (КОД. 3.3),
«ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ» (КОД 4.6) ПО АДРЕСУ:
УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК,
УЛ. КИРОВА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 18:27:030617:2852»

Главный инженер проекта



В.Ю. Жиряков

2024

1. Общие сведения

Земельный участок расположен по адресу: Удмуртская Республика, г.Воткинск, ул.Кирова, кадастровый номер земельного участка 18:27:030617:2852.Планировочный район – Центральный.

Рис.1. Схема расположения земельного участка в кадастровом квартале



Земельный участок с кадастровым номером 18:27:030617:2852

Кадастровый номер: 18:27:030617:2852

Площадь земельного участка: 750 кв.м.

На земельном участке расположено административное здание (собственность, регистрационная запись 18:27: 030617:340-18/058/2020 -2 от 11.09.2020г.) подлежащее демонтажу (сносу).

На земельном участке планируется выполнить строительство многофункционального здания с размещением на первом этаже - магазина кулинарии, кафе, на втором этаже – мастерской мелкого ремонта. Планируемое строительство требует получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Бытовое обслуживание» (код. 3.3), «Общественное питание» (код 4.6).

Классификация территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Муниципального образования «город Воткинск» земельный участок расположен в составе территориальной зоны - Зона 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,

Изн. № 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 «БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ» (КОД 3.3), «ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ» (КОД 4.6) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ. КИРОВА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 18:27:030617:2852»						Лист
						2

гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду (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 от 27.06.2022, № 700-р от 28.09.2022 № 510).).

В зоне Ж-3 вид разрешенного использования «Бытовое обслуживание» (код. 3.3), «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-3:

1. Минимальная площадь земельного участка- 400,0 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;

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 «БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ» (КОД 3.3), «ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ» (КОД 4.6) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ. КИРОВА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 18:27:030617:2852»	
						Лист	3

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 частично расположен в границах с особыми условиями использования территории:

1. 18:27-6.632 - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пислигина, 2 половина XIX в.», расположенного по адресу: Удмуртская Республика, город Воткинск, улица Кирова, дом 21. Площадь 702.кв.м. Ограничения установлены постановлением Правительства Удмуртской Республики от 21.05.2021 № 252 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пислигина, 2 половина XIX в.» и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон». Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия.

Запрещается:

- Наземный и надземный способ строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет), кроме временных сетей;

- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;

- размещение рекламных и информационных конструкций на фасадах и крышах зданий, строений, сооружений, на ограждениях;

- использование в отделке фасадов зданий современных материалов – сайдинг, навесные вентилируемые фасады.

2. 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.

В границах зон санитарной охраны 2 и 3 пояса не допускается использование земельных участков в целях:

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубки леса главного пользования и реконструкции;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ» (КОД 3.3), «ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ» (КОД 4.6) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ. КИРОВА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 18:27:030617:2852»
------	---------	------	--------	---------	------	--

Лист
4

- сброса промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленными санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

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



Земельный участок с кадастровым номером 18:27:030617:2852

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 административное здание. Право пользования - собственность, регистрационная запись 18:27: 030617:340-18/058/2020 -2 от 11.09.2020г.)

Здание в ветхом состоянии, подлежит демонтажу (сносу).

Состояние зеленых насаждений:

На рассматриваемой территории имеется дерево-липа, которое будет сохранено при застройке земельного участка.

Инженерное обеспечение:

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

5. Разрешенное использование земельного участка

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).

Разрешенное использование: Для размещения и эксплуатации гаражного бокса.

Инов. № 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
«БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ» (КОД 3.3), «ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ» (КОД 4.6) ПО АДРЕСУ:
УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК,
УЛ. КИРОВА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 18:27:030617:2852»

6. Назначение, характеристика проектируемого объекта

На земельном участке планируется строительство двухэтажного многофункционального здания с размещением на первом этаже – магазина кулинарии и кафе, на втором этаже – мастерской мелкого ремонта.

Здание правильной формы с пристроем, с общими габаритными размерами по основным строительным осям 12,0 м х 18,00м.

Технико - экономические показатели здания

Площадь застройки -214,82 м²

Общая площадь здания -380,20 м²

Этажность - 2 этажа.

Высота этажа - 3,5 м и 2,5м.

Высота здания –9.00 м.

Строительный объем здания – 1610 м³.

Расчетное количество сотрудников – 22 человека.

Расчетное количество посетителей – 20 человек.

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

7.Размещение проектируемого объекта, планировочная организация земельного участка

Объект строительства – многофункциональное размещается на земельном участке в пределах установленных границ, с соблюдением зон санитарной охраны 2 и 3 пояса поверхностного источника водоснабжения Воткинского водохранилища на реке Вотка АО «Воткинский завод»

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

В границах земельного участка предполагается разместить объектную автостоянку с расчетным количеством парковочных мест, площадку для установки контейнеров ТКО.

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

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

От проектируемого многофункционального здания II степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО до нежилого строения офисного здания № 32 по ул.Кирова III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С1 противопожарный разрыв составляет 9,75 м, требование п. 4.3, т.1 СП 4.13130.2013 «Требование к объемно-планировочным и конструктивным решениям» удовлетворяются.

От проектируемого многофункционального здания II степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО до нежилого строения здания станции технического обслуживания автомобилей Респект Авто по ул.Кирова II степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО противопожарный разрыв составляет 25,36м, требование п. 4.3, т.1,т.2 СП 4.13130.2013 «Требование к объемно-планировочным и конструктивным решениям» удовлетворяются.

Другие здания и сооружения в радиусе максимально нормированного пожарного разрыва отсутствуют.

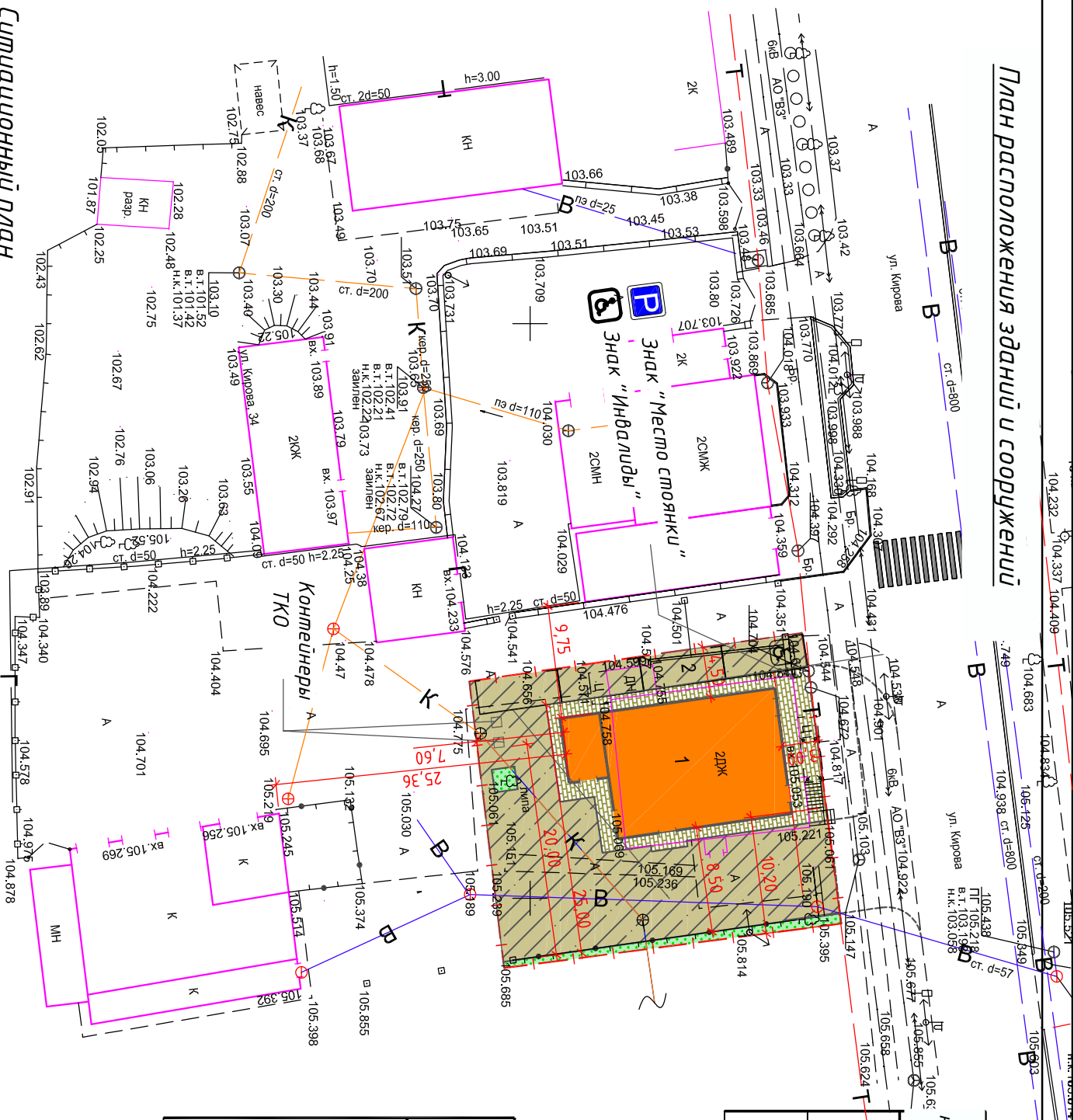
Расположение объектной автостоянки кратковременного хранения автомобилей не противоречит требованиям п.4.15 СП 4.13130.3013 «Требование к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий,

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		Лист
									«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ» (КОД 3.3), «ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ» (КОД 4.6) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ. КИРОВА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 18:27:030617:2852»		6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			

физических и юридических лиц, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством Российской Федерации.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ» (КОД 3.3), «ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ» (КОД 4.6) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ. КИРОВА, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 18:27:030617:2852»	

План расположения зданий и сооружений



Ситуационный план

Характеристика земельного участка:

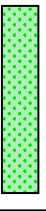
Кадастровый номер: 18:27:030617:2852

Адрес: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Курова
Уточненная площадь: 750 кв.м.

Категория земель: Земли населенных пунктов).

Разрешенное использование: Для размещения и эксплуатации саражного бокса.

Условные обозначения

	Покрытие газонное тип 3
	Покрытие брусчаткой, тип 2
	Асфальтобетонное покрытие, тип 1
	Проектируемое здание магазина
	Граница земельного владения кад. № 18:26:020319:135

Экспликация зданий и сооружений									
Номер на плане		Наименование			Площадь застройки, м2		Примечание		
1		Многофункциональное здание (магазин кулинарии, кафе, мастерская мелкого ремонта)			214,82		проектируемое		
2		Гостевая парковка на 4 м/места					проектируемая		

а.:

						Удмуртская Республика, г.Воткинск, ул. Курова, кадастровый номер 18-27-030617:2852				
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материал по обоснованию «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Бытовое обслуживание» (код 3.3). «Общественное питание» (код 4.6)		Стандия	Лист	Листов
								П	1	
Руководит.		Жирякова Н.Б.		09.24				План расположения зданий и сооружений, М 1:500		
ГАП		Жирякова Н.Б.						ООО АФ		
Выполнил		Хайбуллина О.А.						"ПЕРСПЕКТИВА"		
Н.контроль		Данилова Н.В.								