

**ООО АФ «ПЕРСПЕКТИВА»**

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

Заказчик – Петрова Олеся Викторовна

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**  
**«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО**  
**РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО**  
**УЧАСТКА «МАГАЗИНЫ" (КОД. 4.4) ПО АДРЕСУ:**  
**УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК,**  
**УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР**  
**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 18:27:060304:361»**

Главный инженер проекта



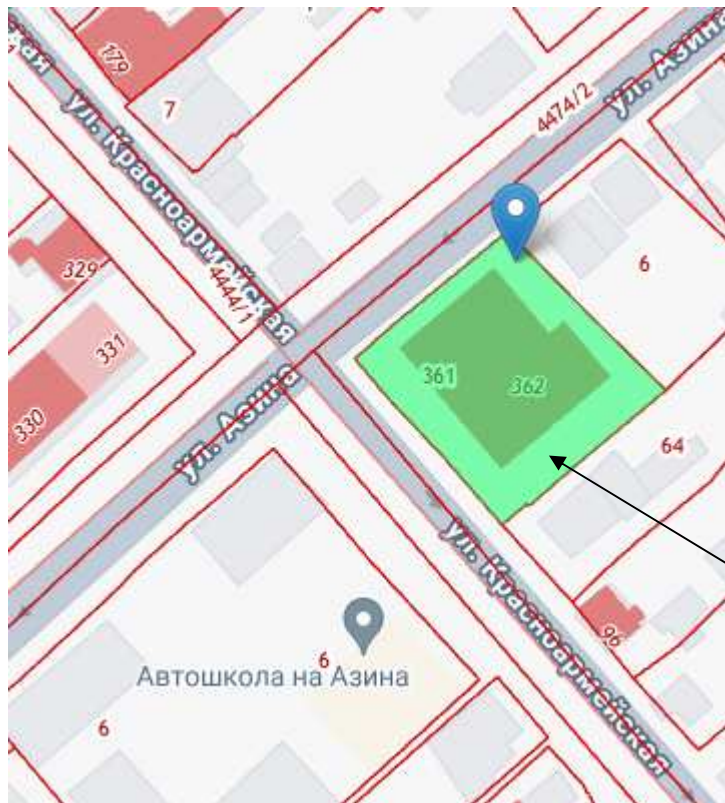
В.Ю. Жиряков

## 1. Общие сведения

Земельный участок расположен по адресу: Удмуртская Республика, УР, г. Воткинск, ул. Красноармейская, кадастровый номер земельного участка 18:27:060304:361.

Планировочный район – Заречный.

Рис.1. Схема расположения земельного участка в кадастровом квартале



Земельный участок с кадастровым номером 18:27:060304:361

Кадастровый номер земельного участка: 18:27:060304:361.

Площадь земельного участка: 1209 кв.м.

Право пользования земельного участка – собственность, регистрационная запись 18:27:060304:361-18/058/2022-1 от 18.07.2022г.

На земельном участке расположен одноэтажный жилой дом общей площадью 510,40 м<sup>2</sup> (собственность, регистрационная запись 18:27:060304:362-18/063/2024 -1 от 15.04.2024г.), который планируется перевести в нежилой фонд для организации магазина.

Планируемый перевод в нежилой фонд и организация магазина требует получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» (код. 4.4).

## 2. Классификация территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Муниципального образования «город Воткинск» 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 (введено Распоряжением

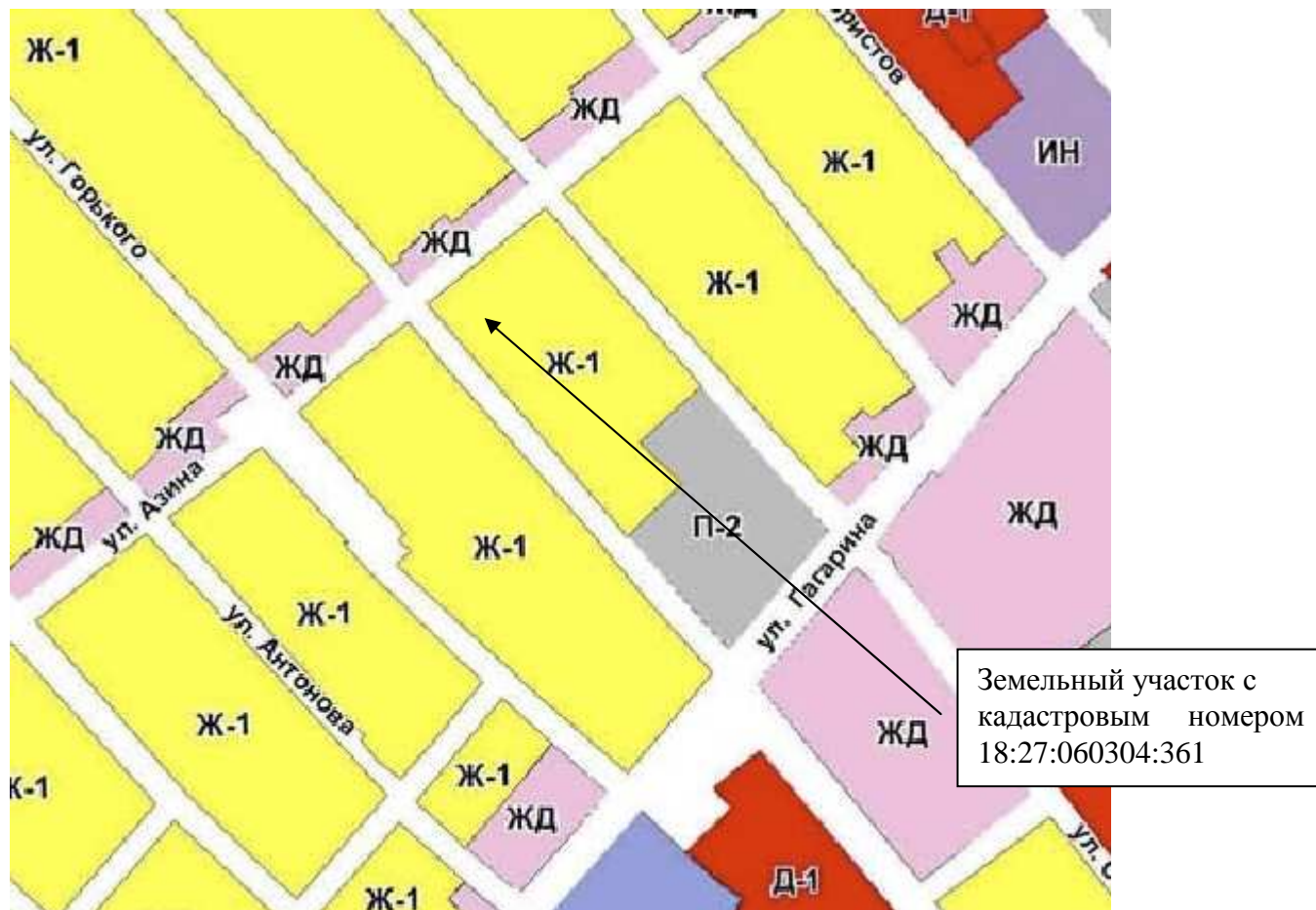
Инов. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «МАГАЗИНЫ» (КОД. 4.4) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 18:27:060304:361»	Лист 2
------	---------	------	--------	---------	------	---	-----------

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-1 вид разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) , 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- 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 -3;

7. Предельная высота зданий, сооружений – 20м;

8. Минимальное количество машино-мест для объектных стоянок автомобилей в соответствии с СП 42.13330.2016 (Приложение Ж, таблица Ж1), с учетом коэффициента уровня автомобилизации.

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 «МАГАЗИНЫ» (КОД 4.4) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 18:27:060304:361»	Лист 3
------	---------	------	--------	---------	------	--	-----------

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. 18:27-6.448- Охранная зона электросетевого комплекса ЛЭП-6 кВ от ПС "Воткинская"Фидер 236 в Удмуртской Республике города Воткинска. Площадь 170 кв.м. Ограничения прав на земельный участок, предусмотрены Постановлением Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

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



Земельный участок с кадастровым номером 18:27:060304:361

Земельный участок расположен вне зоны охраняемых объектов культурного наследия.

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

Прочее - отсутствуют.

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

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «МАГАЗИНЫ» (КОД. 4.4) ПО АДРЕСУ:УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК,УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА18:27:060304:361»						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	4



Величины противопожарных разрывов соответствуют требованиям т.3 СП 4.13130.2013 «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

С северо-западной и юго-западной сторон величина противопожарного разрыва обеспечивается существующими ул.Азина и ул.Красноармейская.

С северо-восточной стороны противопожарный разрыв между проектируемым зданием магазина (III степень огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО) и существующим индивидуальным жилым домом (V степень огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С3) составляет 8,70 м, что является недостаточным. На основании п.4.11 СП 4.13130.2013, с целью не распространения пожара от здания магазина на здания и сооружения, расположенные на земельном участке № 17 по ул.Азина выполнено устройство противопожарной стены 1-го типа с противопожарным заполнением проемов.

С юго-восточной стороны противопожарный разрыв между проектируемым зданием магазина (III степень огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО) и существующим индивидуальным жилым домом (III степень огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С1) составляет 8,65 , что является достаточным на основании п.4.3, табл.1 СП 4.13130.2013.

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, 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 4 м/место, должно находиться в пределах 15м. Требование удовлетворяется.

Нормы расчета мест парковки объектной стоянки принимаем на основании СП 42.13330.2016. Приложения Ж. Число мест на автостоянках для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы определяем из расчета 1 машино-место на 60-70 м2 общей площади. Общая площадь здания – 540.10 м2.

Требуемое количество машино-мест на автостоянке составит – 7 машино-мест.

Проектом принято 9 машино-мест.

Согласно СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" на гостевой автостоянке выделено 5% мест для автотранспорта инвалидов на кресле - коляске, что составляет 1 м/м.

Одно парковочное место определено из расчета габаритов 2,3 м x 5,0 м., для парковки транспортных средств, на которых установлены опознавательные знаки "инвалид" – 3,6 м x 6,0 м, согласно СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей".

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

При планируемом переводе в нежилой фонд и организации магазина имеет возможность подключения к централизованным сетям электроснабжения, 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**

Проектируемое здание магазина размещается без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, определенных градостроительными регламентами.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА «МАГАЗИНЫ» (КОД. 4.4) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 18:27:060304:361»	Лист
							6

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 от 27.06.2022, № 700-р от 28.09.2022 № 510).

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

При планируемом переводе индивидуального жилого дома в нежилой фонд и организации магазина 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.

Планируемый перевод индивидуального жилого дома в нежилой фонд и организации магазина на земельном участке по адресу: УР, г.Воткинск, ул.Красноармейская, к.н. земельного участка 18:27:060304:361 соответствует градостроительным требованиям и требованиям эксплуатации зданий, организации подходов, подъездов, обеспечения нормативных противопожарных разрывов.

Проектную документацию разработать специализированной организацией в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации (в редакции 17-ФЗ от 14.02.2024г), Постановления Правительства РФ от 16.02.2008г. № 87 (в ред. от 01.12.2021г.) «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию», ФЗ и согласовать в установленном порядке.

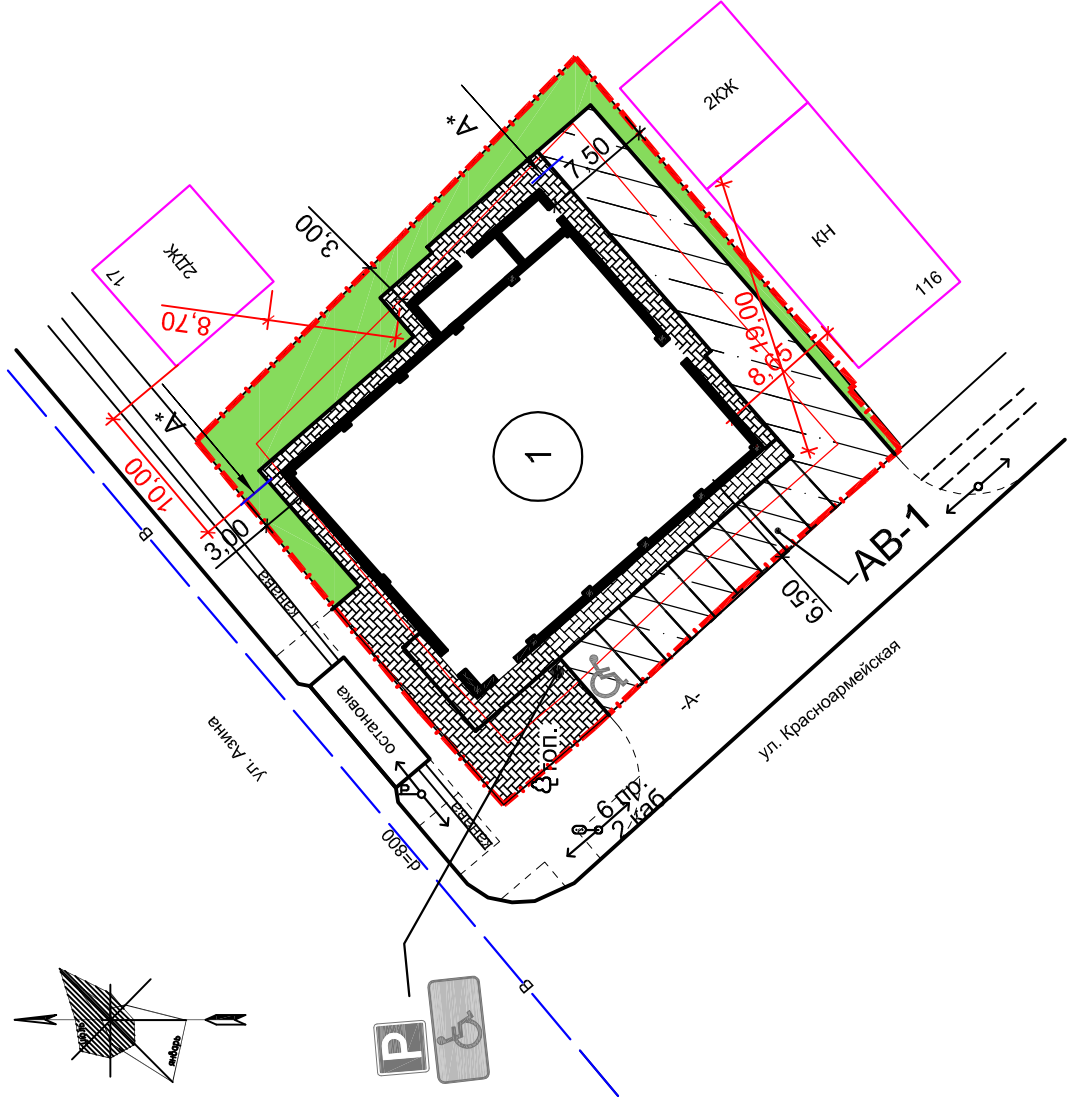
### **10. Заключение**

При изменении вида разрешенного использования земельного участка «Магазины» (код 4.4) по адресу : УР, г.Воткинск, ул.Красноармейская, к.н. земельного участка 18:27:060304:361 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.

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 «МАГАЗИНЫ» (КОД. 4.4) ПО АДРЕСУ: УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА, ГОРОД ВОТКИНСК, УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 18:27:060304:361»	Лист
							7

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.



\* По А-А выполнить устройство противопожарной стены 1 типа удовлетворяющей требования СП 2.13130" Обеспечение огнестойкости объектов защиты"

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Поз	Наименование	Площадь застройки, м2	Примечание
1	Здание магазина	560,92	Проектируемое
AB - 1	Объектная автостоянка на 9 машиномест		Проектируемая

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГЕНПЛАНУ

Поз.	Наименование	Ед. изм.	В границах отвода участков	За границами отвода	Примечание
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	1209,00	-	
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	560,92	-	47%
3	Площадь покрытий	м <sup>2</sup>	407,70	-	
4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	170,00	-	14%
5	Площадь неиспользуемой территории	м <sup>2</sup>	-	-	

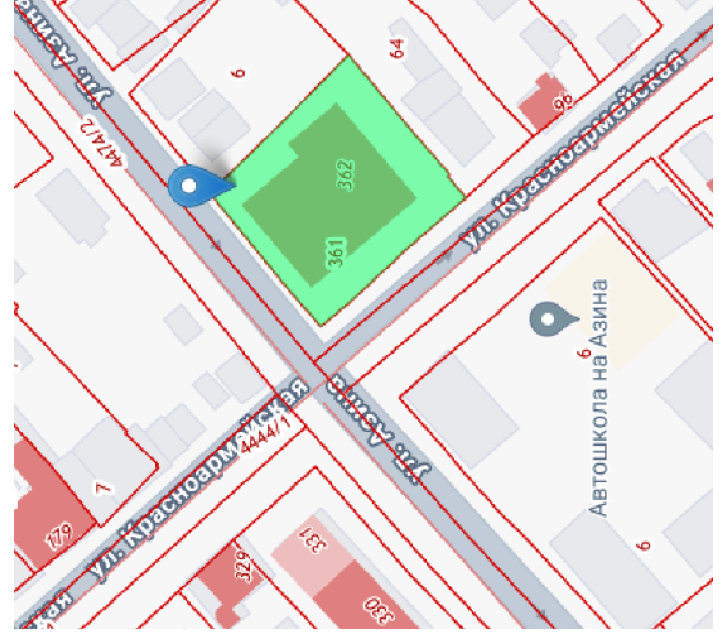
РАСЧЕТ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ

Наименование показателей	Количество	Расчетная единица приложении Ж СП 42.13330.2016	Число маш/мест на расчетную единицу	Кол-во маш/мест по расчету	Кол-во маш/мест по проекту	Примечание
Специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы	510,40	м <sup>2</sup> общей площади	1 м/м на 70 м <sup>2</sup>	7	9	AB-1 -9м/м

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница отвода участков  
Существующие здания и сооружения, экспликационный номер  
Проектируемые здания и сооружения, экспликационный номер  
Проезды и площадки с асфальтобетонным покрытием, тип 1  
Озеленение газонное, тип 3  
Приобъектная стоянка транспортных средств с асфальтобетонным покрытием, тип 1  
Тротуары и площадки с плиточным покрытием, тип 2  
Тротуары существ. асфальтобетонным покрытием

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Размеры на чертеже указаны в метрах.  
Площадь земельного участка: 1209 м<sup>2</sup>.  
Кадастровый номер земельного участка: 18:27:060304:361.  
Адрес земельного участка: Удмуртская Республика, г. Воткинск, ул. Красноармейская.  
Категория земель: Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов).  
Вид территориальной зоны: Зона индивидуальной жилой застройки - Ж1.  
Разрешенное использование - для ведения личного хозяйства и обслуживания жилого дома.

УР.Г.ВОТКИНСК.УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 18:27:060304:361.

Изм.	Кол.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Руководит.	Жирякова Н.Б.				Материалы по обоснованию о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "Магазины" код.4.4	П	1
ГАП	Жирякова Н.Б.		05.2024				
ГИП	Жиряков В.Ю.						
Выполнил	Жирякова Н.Б.						
Н.контроль	Данилова Н.В.						

План расположения зданий и сооружений, М1:500

ООО АФ "ПЕРСПЕКТИВА"

Име. № подл.	Подпись и дата	Взамен име. №
--------------	----------------	---------------