

ООО "Горпроект"

**Архитектурно-градостроительное обоснование изменения  
вида разрешенного использования земельного участка  
по адресу: Тверская область, Вышневолоцкий городской  
округ, город Вышний Волочек, улица Урицкого, 130/50.**

20 - 45

Вышний Волочек  
2020



ООО "Горпроект"

**Архитектурно-градостроительное обоснование изменения  
вида разрешенного использования земельного участка  
по адресу: Тверская область, Вышневолоцкий городской  
округ, город Вышний Волочек, улица Урицкого, 130/50.**

20 - 45

Содержание:

Пояснительная записка.

Графические материалы:

- Лист 1. Размещение земельного участка в структуре города
- Лист 2. Ситуационная схема
- Лист 3. Фрагменты карт ПЗЗ города Вышний Волочек
- Лист 4. Схема планировочных ограничений
- Лист 5. Генеральный план
- Лист 6. План на отм. 0,000.
- Лист 7. Фасады.
- Лист 8. Общий вид.

ГИП

Р.В. Егоров

Вышний Волочек

2019

Архитектурно-градостроительное обоснование  
оформления разрешения на условно-разрешенный вид использования  
земельного участка К№ 69:39:0120403:195 по адресу: Тверская область,  
город Вышний Волочек, улица Урицкого, 130/50.

### **Пояснительная записка.**

1. Общая часть
2. Характеристика земельного участка
3. Характеристика намечаемого к строительству объекта
4. Градостроительные и архитектурно-планировочные решения.
5. Перечень применяемых нормативных документов.
6. Приложения:
  - Выписка из ПЗЗ муниципального образования «Город Вышний Волочек»
  - Кадастровая выписка о земельном участке

Архитектурно-градостроительное обоснование  
оформления разрешения на условно-разрешенный вид использования  
земельного участка К№ 69:39:0120403:195 по адресу: Тверская область,  
город Вышний Волочек, улица Урицкого, 130/50.

## 1. Общая часть.

Земельный участок с кадастровым номером 69:39:0120403:195 по адресу: Тверская область, город Вышний Волочек, улица Урицкого, 130/50 расположен в центральной части города Вышний Волочек на улице Урицкого на пересечении ее с улицей магистрального значения – улицей Парижской Коммуны.

Часть улицы Парижской Коммуны, где расположен рассматриваемый участок, является автомобильной трассой федерального значения М-10 «Россия» Москва – Санкт Петербург.

Земельный участок по адресу Тверская область, город Вышний Волочек, улица Урицкого, 130/50 имеет оформленное разрешенное использование «для многоэтажной застройки», кадастровый номер 69:39:0120403:195 и площадь – 830 квадратный метров.

В соответствии с данными карты «Градостроительное зонирование» Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Вышний Волочек», утвержденных решением Вышневолоцкой городской Думы от 25.12.2013 № 82, с изменениями, утвержденными решением Вышневолоцкой городской Думы от 12.08.2015 №177 и решением Вышневолоцкой городской Думы от 30.03.2016 №219, земельный участок с кадастровым номером 69:39:0120403:195 по адресу: улица Урицкого, 130/50 расположен в пределах территориальной зоны «ЖМ» - Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Исходя из расположения земельного участка в центральной части города, правообладателем земельного участка принято решение о строительстве на земельном участке предприятия торговли.

В пределах территориальной зоны «ЖМ» действуют регламенты использования территории, не содержащие вид разрешенного использования «Магазины» в качестве основного или вспомогательного, при этом, данный вид разрешенного использования содержится в перечне условно разрешенных видов.

В соответствии со ст. 37, 39 Градостроительного Кодекса РФ, Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Вышний Волочек, Положением о комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки Вышневолоцкого городского округа, оформление разрешения на условно разрешенный вид использования

земельного участка производится путем принятия администрацией муниципального образования соответствующего нормативно-правового акта.

Статья 16 «Вопросы местного значения городского округа», Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 N 131-ФЗ, статья 8 «Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности» Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ, к вопросам местного значения городского округа относят утверждение правил землепользования и застройки.

В соответствии со ст. 30 «Правил землепользования и застройки», Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ - Правила землепользования и застройки включают в себя порядок их применения и внесения изменений в указанные правила, карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

В соответствии со ст. 37 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ - изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Постановлением Администрации Вышневолоцкого городского округа от 20 февраля 2020 г. N 101 создана комиссия по подготовке Правил землепользованию и застройке Вышневолоцкого городского округа и утверждено Положение о ее деятельности. В соответствии с Положением, в функции комиссии входит организация процесса по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Предусмотрено рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения, подготовка, организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, подготовка заключений о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, подготовка рекомендаций Главе Вышневолоцкого городского округа о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

В соответствии с Положением, предусмотрено приложение к заявлению материалов по обоснованию предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

По результатам рассмотрения заявления администрацией принимается постановление о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения в соответствии со ст. 39 «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства»

Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса РФ, решением Вышневолоцкой городской Думы от 28. 03. 2018 № 94.

Статьей 5.1 Градостроительного Кодекса РФ предусмотрено определение порядка организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, организатора общественных обсуждений или публичных слушаний, срока проведения общественных обсуждений или публичных слушаний Уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования.

Решением Вышневолоцкой городской Думы от 28 03. 2018 № 94 утверждено «Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, проектам правил благоустройства на территории муниципального образования «Город Вышний Волочек», которое устанавливает порядок назначения организатора общественных обсуждений или публичных слушаний постановлением Главы города Вышний Волочек.

По результатам проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, с учетом итогов рассмотрения заявления на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, комиссия, проводившая общественные обсуждения готовит заключение и проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Данное градостроительное обоснование разработано с целью наиболее полного изложения намерений заявителя с учетом обоснованности изменения вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, с учетом соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, санитарных норм и правил, градостроительной обоснованности возможных изменений.

## 2. Характеристика земельного участка.

№	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	Адрес земельного участка	Тверская область, город Вышний Волочек, улица Урицкого, 130/50
2	Кадастровый номер	69:39:0120403:195
3	Площадь	830 м. кв.

4	Существующий вид разрешенного использования	Для многоэтажной застройки
5	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540	2.6
6	Расположение земельного участка в структуре города	Центральная часть города
7	Наименование территориальной зоны	ЖМ Зона застройки малоэтажными жилыми домами
8	Основные виды разрешенного использования земельного участка применительно к данной зоне	Жилая застройка (2.0) ; Для индивидуального жилищного строительства (2.1); Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) Блокированная жилая застройка (2.3); Образование и просвещение (3.5); Общее пользование территории (12.0).
9	Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка применительно к данной зоне	Коммунальное обслуживание (3.1); Спорт (5.1) Ведение огородничества (13.1) Ведение садоводства (13.2); Объекты гаражного назначения (2.7.1).
10	Условно разрешенные виды использования земельного участка применительно к данной зоне	Среднеэтажная жилая застройка (2.5); Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Обслуживание жилой застройки (2.7); Общественное использование объектов капитального строительства (3.0);

		<p>Социальное обслуживание (3.2);  Бытовое обслуживание (3.3);  Здравоохранение (3.4);  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);  Культурное развитие (3.6);  Общественное управление (3.8);  Деловое управление (4.1);  Магазины (4.4);  Общественное питание (4.6);  Развлечения (4.8);  Обслуживание автотранспорта (4.9);  Отдых (рекреация) (5.0);  Связь (6.8);  Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);  Историко-культурная деятельность (9.3.);  Ведение огородничества (13.1);  Ведение садоводства (13.2).</p>
11	Код территориальной зоны	ЖМ
12	Планировочные ограничения	Отсутствуют
13	Испрашиваемый вид разрешенного использования	Магазины
14	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540	4.4
15	Объекты, расположенные в пределах земельного участка	-



### 3. Характеристика намечаемого к строительству объекта.

№	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	Наименование объекта	Магазин на земельном участке: К№ 69:39:0120403:195 Тверская область, город Вышний Волочек, улица Урицкого, 130/50
2	Вид деятельности	Торговая деятельность
3	Площадь общая	300,2 м. кв.
4	Этажность	Один этаж
5	Площадь застройки	332 м.кв.
6	Конструктивная схема здания	Полный стальной каркас с навесными трехслойными панелями
7	Наружные стены	Стеновые трехслойные панели с минераловатным утеплителем
8	Крыша	Односкатная
9	Покрытие	Трехслойные панели с минераловатным утеплителем
10	Перекрытия	-
11	Полы	Утепленные по грунту
12	Оконные заполнения	Алюминиевая теплая витражная система
13	Дверные заполнения	Алюминиевая теплая витражная система
14	Площадь в границах благоустройства	1350 м.кв.

15	Площадь озеленения	165 м.кв.
16	Площадь проездов и площадок с твердым покрытием	580 м.кв.
17	Количество парковочных мест	6
18	Численность работающих	Определяется в проектной документации
19	Грузооборот	В объеме суточной загрузки объектов
20	Потребность в железнодорожных подъездных путях	нет
21	Электроснабжение	По техническим условиям городских инженерных служб.
22	Водоснабжение	
23	Водоотведение	
24	Теплоснабжение	
25	Класс предприятия по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03	Не нормируется
26	Размер нормативной санитарно-защитной зоны	Не требуется
27	Предполагаемый уровень воздействия на окружающую среду	Воздействие объекта на окружающую среду отсутствует

#### 4. Градостроительные и архитектурно-планировочные решения.

Архитектурно-градостроительным обоснованием проработана возможность размещения на земельном участке по адресу: Тверская область, город Вышний Волочек, улица Урицкого, 130/50 предприятия торговли – мелкооптового магазина по продаже кормов для животных.

Магазин располагается главными фасадами на ул. Парижской Коммуны, и ул. Урицкого. Проезд для загрузки магазина предусмотрен со стороны ул. Урицкого.

Строительство магазина возможно только в случае его соответствия техническим и градостроительным регламентам, санитарным нормам, ограничениям установленным законодательством.

#### **Противопожарные требования:**

Проектируемое здание III степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0. Здание на соседнем земельном участке по адресу: Тверская область, г. Вышний Волочек, ул. Парижской Коммуны 52 - V степени огнестойкости. Противопожарный разрыв в соответствии с таблицей 1 свода правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" составляет 10,0м. Фактический разрыв составляет 8,5 м. При строительстве магазина на земельном участке по адресу: Тверская область, город Вышний Волочек, улица Урицкого, 130/50, в соответствии с требованиями в качестве противопожарной преграды, предусмотрена противопожарная стена. Северная стена проектируемого здания, ориентированная на жилой дом по адресу: Тверская область, г. Вышний Волочек, ул. Парижской Коммуны 52, должна быть противопожарной.

При устройстве стены проектируемого здания, ориентированной на жилой дом по адресу: Тверская область, г. Вышний Волочек, ул. Парижской Коммуны 52, как противопожарной, проведении мероприятий обеспечивающих требуемые III степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности С0 объекта требования Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (ФЗ от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ), установленные в целях предотвращения распространения пожара, соблюдаются.

#### **Санитарные требования:**

Санитарные требования к предприятиям торговли, в том числе к их земельным участкам и расположению зданий, устанавливаются в соответствии с нормативными документами, регламентирующими торговую деятельность. Ограничений в размещении магазина на рассматриваемом земельном участке нормативными документами, регламентирующими торговую деятельность, не установлено.

### **Градостроительные требования:**

Выполнение в ходе проектирования магазина требований градостроительного законодательства обеспечивается подготовкой проектной документации на основании градостроительного плана земельного участка. Оформление разрешения на строительство объекта не соответствующего требованиям градостроительного плана земельного участка не допускается (Ст. 51 Градостроительного Кодекса РФ).

### **Иные ограничения, предусмотренные законодательством:**

Иных, предусмотренных законодательством, ограничений, влияющих на безопасность объектов капитального строительства, действующих на земельном участке по адресу: Тверская область, город Вышний Волочек, улица Урицкого, 130/50, по состоянию на июль 2020 г. не установлено.

### **Вывод:**

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 69:39:0120403:195 по адресу: Тверская область, город Вышний Волочек, улица Урицкого, 130/50 с вида использования – "Для многоэтажной застройки" на - "Магазины" не противоречит документам территориального планирования и градостроительного зонирования, не ведет к нарушению обязательных требований технических регламентов при соблюдении требований следующих нормативных документов:

- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (ФЗ от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ);
- Свод правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" Таблица 1.

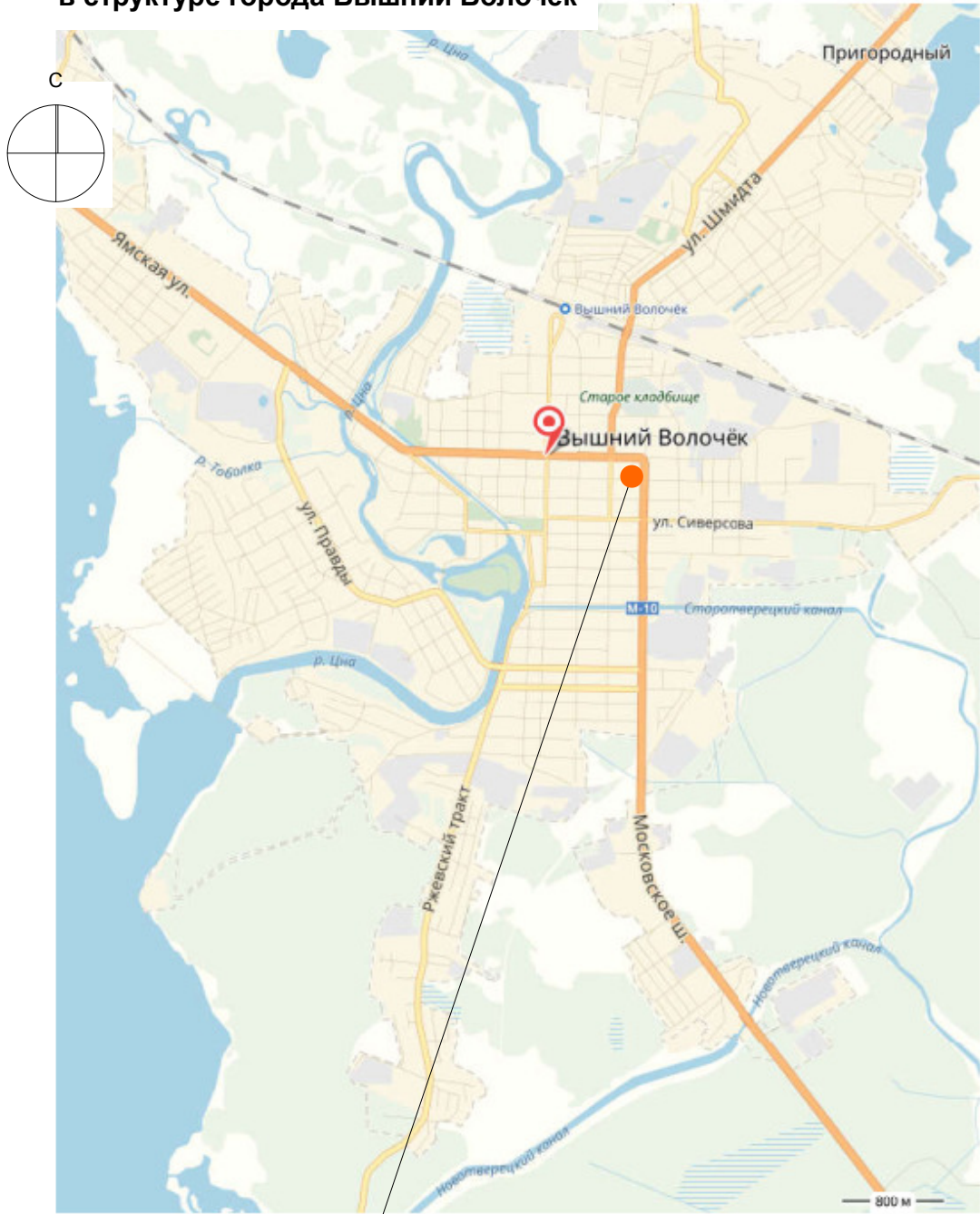
### **5. Перечень применяемых нормативных документов.**

- Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ
- Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 N 131-ФЗ
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений. Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности. Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Тверской области
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Вышний Волочек» утвержденные решением Вышневолоцкой городской Думы от 25.12.2013 №82.

## 6. Приложения

## Размещение земельного участка в структуре города Вышний Волочек



**ЗУ К№ 69:39:0120403:195 по адресу: Тверская область, город Вышний Волочек, улица Урицкого, 130/50 (вид разрешенного использования - для многоэтажной застройки)**

20 - 45 - (архитектурно-градостроительное обоснование)

Изменение вида разрешенного использования земельного участка по адресу: Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, г. Вышний Волочек, ул. Урицкого, 130/50.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Архитектурно - градостроительное обоснование

Стадия	Лист	Листов
ПД	1	

Размещение земельного участка  
в структуре города

**ООО "Горпроект"**  
г. Вышний Волочек.  
Свидетельство  
№ 024.3-6908011216-П-058

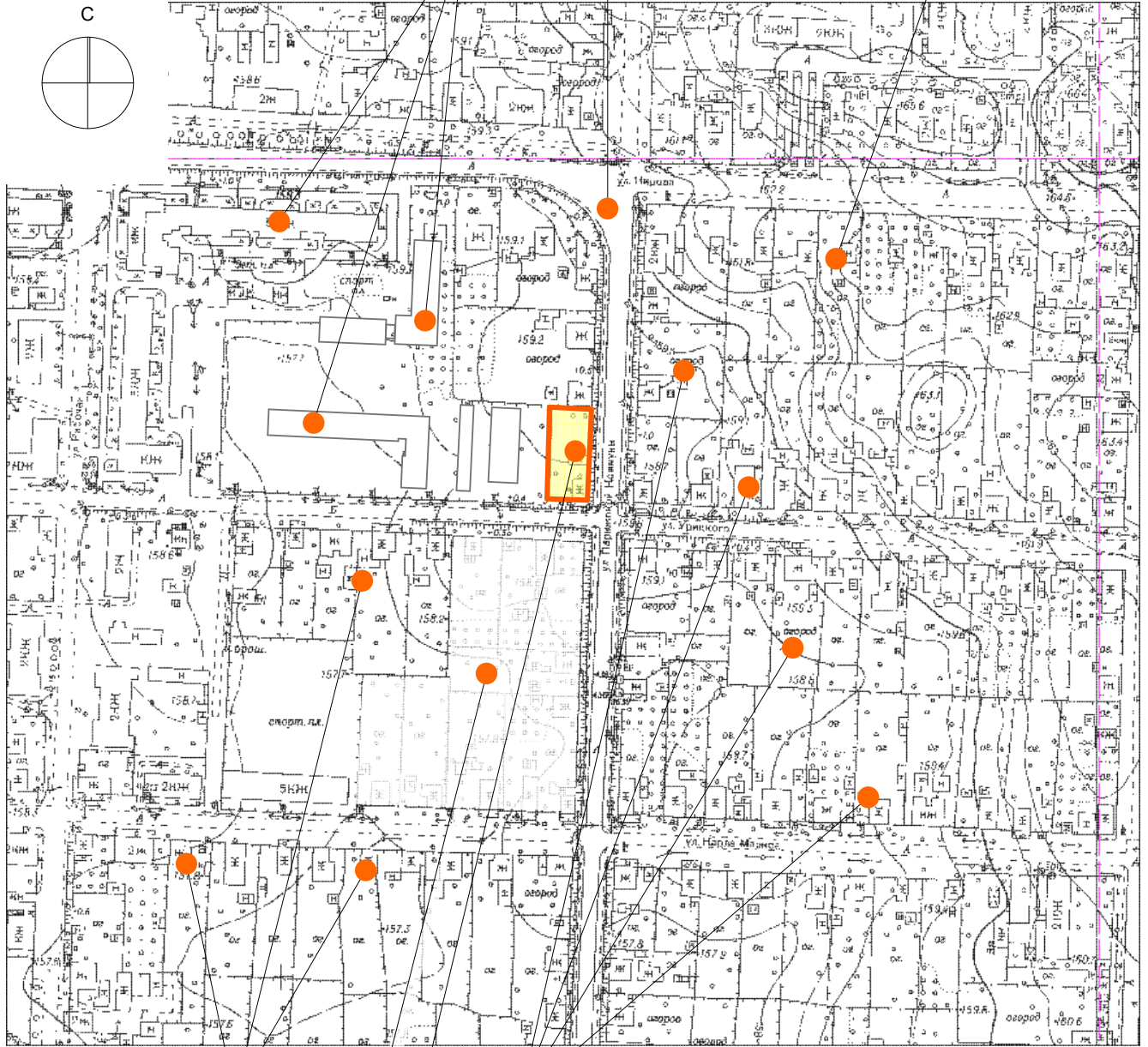
Согласовано:					
Взамен инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					

# Ситуационная схема

земельные участки усадебной застройки

многоквартирный жилой дом

автотрасса М-10 Россия



земельные участки усадебной застройки

участок торгового центра

земельные участки усадебной застройки

**ЗУ № 69:39:0120403:195 по адресу: Тверская область, город Вышний Волочек, улица Урицкого, 130/50 (вид разрешенного использования - для многоэтажной застройки)**

20 - 45 - (архитектурно-градостроительное обоснование)

Изменение вида разрешенного использования земельного участка по адресу: Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, г. Вышний Волочек, ул. Урицкого, 130/50.

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

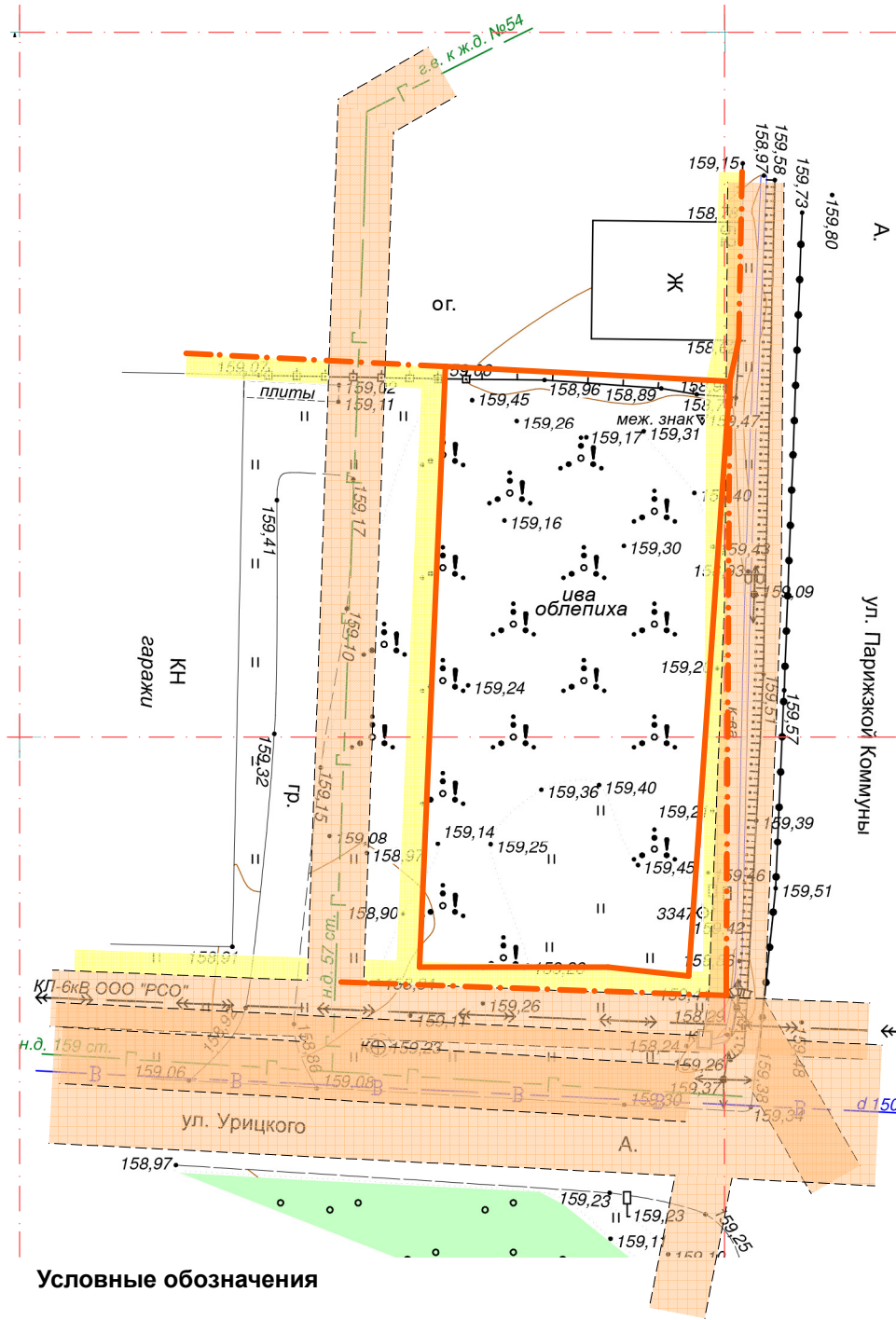
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ПД	2	
ГИП Р.В. Егоров Разработал А.А. Васина						Архитектурно - градостроительное обоснование <b>ООО "Горпроект"</b> г. Вышний Волочек. Свидетельство № 024.3-6908011216-П-058		

Ситуационная схема





# Схема планировочных ограничений



## Условные обозначения

- граница земельного участка
- граница территориальной зоны
- охранная зона сетей инженерно-технического обеспечения

20 - 45 - (архитектурно-градостроительное обоснование)

Изменение вида разрешенного использования земельного участка по адресу: Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, г. Вышний Волочек, ул. Урицкого, 130/50.

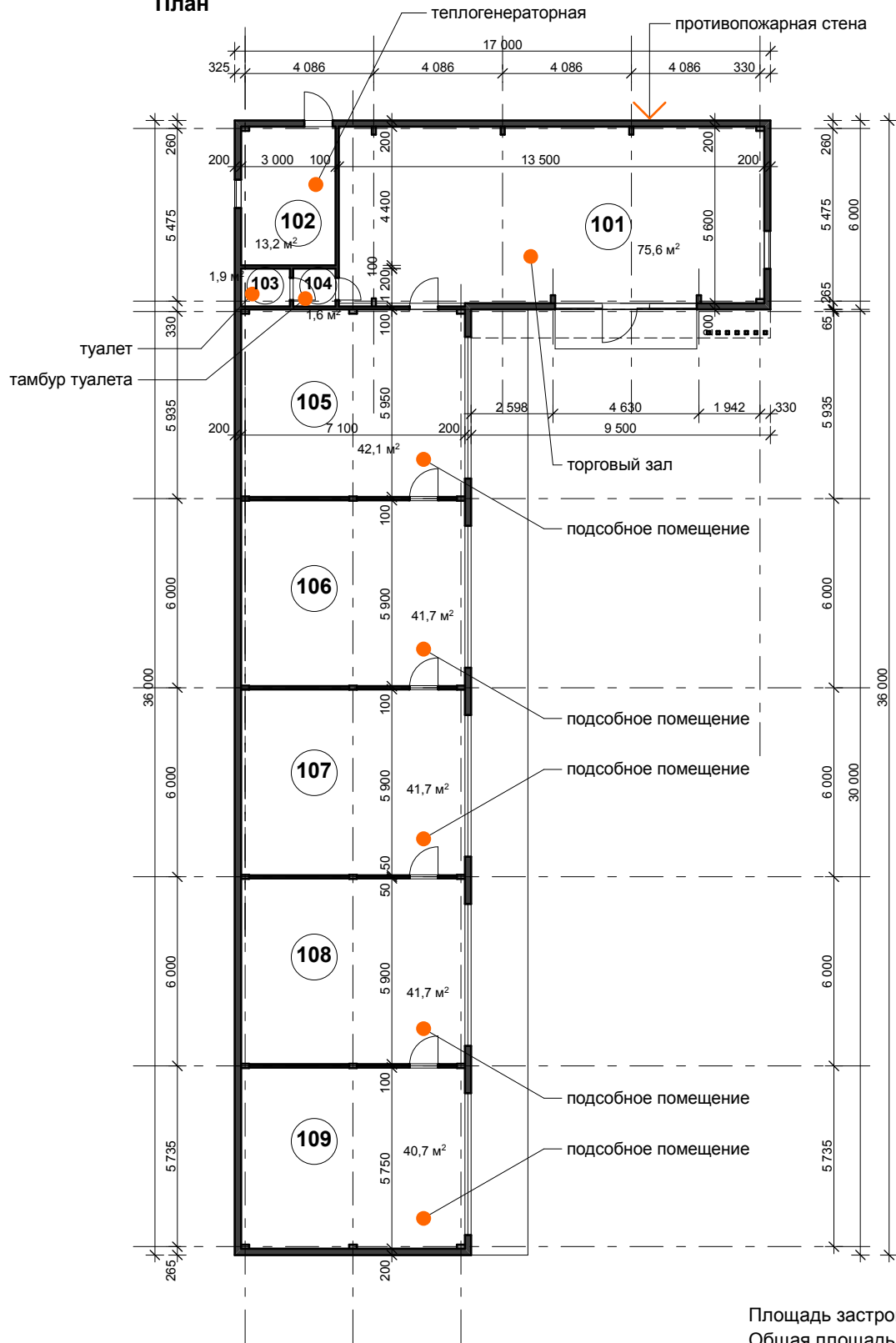
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов	
						Архитектурно - градостроительное обоснование	ПД	4		
						ООО "Горпроект" г. Вышний Волочек. Свидетельство № 024.3-6908011216-П-058				

Согласовано:				
--------------	--	--	--	--

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



**План**



Площадь застройки 335,0 м.кв.  
Общая площадь 300,2 м.кв.

20 - 45 - (архитектурно-градостроительное обоснование)

Изменение вида разрешенного использования земельного участка  
по адресу: Тверская область, Вышневолоцкий городской округ,  
г. Вышний Волочек, ул. Урицкого, 130/50.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Архитектурно - градостроительное обоснование

Стадия	Лист	Листов
ПД	6	

План

**ООО "Горпроект"**  
г. Вышний Волочек.  
Свидетельство  
№ 024.3-6908011216-П-058

Согласовано:

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

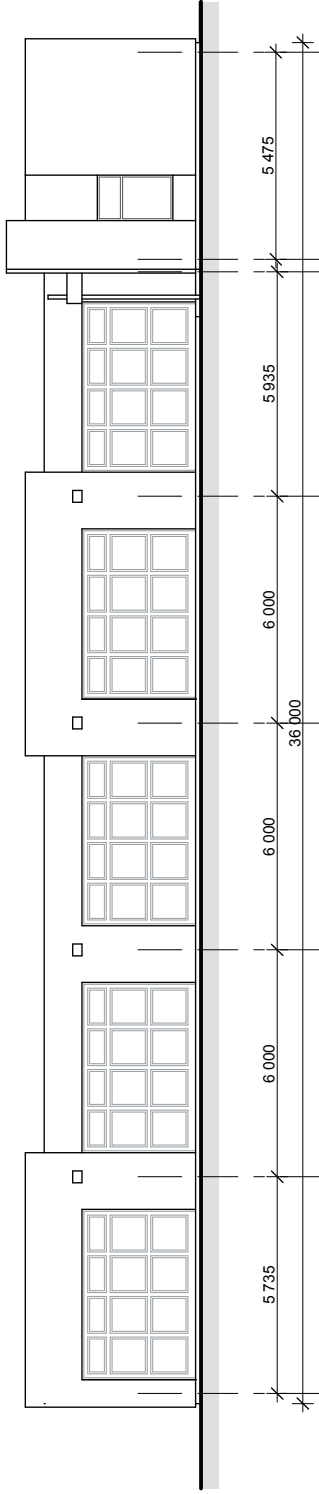
Согласовано:

Взамен инв. №

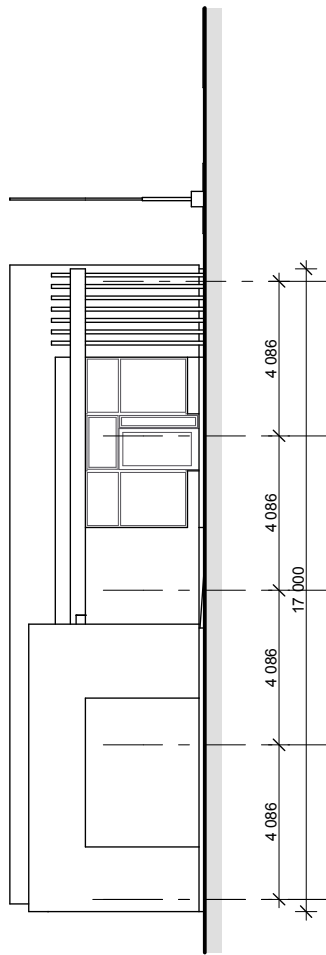
Подпись и дата

Инв. № подл.

Фасад по улице Парижской Коммуны



Фасад по улице Урицкого



20 - 45 - (архитектурно-градостроительное обоснование)

Изменение вида разрешенного использования земельного участка по адресу: Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, г. Вышний Волочек, ул. Урицкого, 130/50.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Архитектурно - градостроительное обоснование

Стадия	Лист	Листов
ПД	7	

Фасады.

**ООО "Горпроект"**  
г. Вышний Волочек.  
Свидетельство  
№ 024.3-6908011216-П-058



