

Адрес: Российская Федерация, 618419, Пермский край, г. Березники, ул. Гагарина, дом 8а,  
Телефон: (3424) 292-400, Факс: (3424) 292-401, e-mail: [b-gp@bk.ru](mailto:b-gp@bk.ru), <http://b-gp.ru>,  
ИНН: 5911011038, КПП: 591101001, ОГРН: 1025901714354, дата внесения записи 31.12.2002

**Заказчики: Журавлев Евгений Вячеславович  
и Вахрушев Павел Викторович**

**Магазин товаров повседневного спроса,  
расположенный по адресу:  
г. Березники, ул. Пятилетки,  
на земельном участке с к.н. 59:03:0400092:591**

**ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ**

**Шифр: 1145-21**

**Директор**



**Трофимов Д.М.**

Инд.№	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

## Содержание обосновывающих материалов

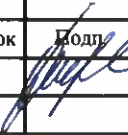


Обозначение	Наименование	Примечание
1139-21	Титульный лист	стр.1
1139-21	Состав обосновывающих материалов	стр.2
1139-21	Текстовая часть	стр.3-7
1139-21	Графическая часть	Стр.8-9
	Прилагаемые документы	

Согласовано			

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разраб.		Трофимов			06.21
Н.контр.		Ярыгина			06.21
ГИП		Ярыгина			06.21

1145-21

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Стадия	Лист	Листов
ОМ		1

ООО «БГП»

## Текстовая часть

Обосновывающие материалы для размещения магазина товаров повседневного спроса, расположенного по адресу: г. Березники, ул. Пятилетки, 22а, на земельном участке с кадастровым номером 59:03:0400092:591 выполнены для рассмотрения вопроса на Комиссии по землепользованию и застройке Администрации города Березники с целью предоставления условно-разрешенного вида использования земельного участка, объекта капитального строительства, а также отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вышеуказанного земельного участка, принадлежащего Журавлеву Евгению Вячеславовичу (1/2 доли) Вахрушеву Павлу Викторовичу (1/2 доли):

- условно-разрешенный вид использования - Магазины (код 4.4);
- минимальный отступ здания от границы земельного участка - 0,5м;
- максимальный процент застройки - 95%

## 1. Решения генерального плана

В соответствии с Правилами застройки и землепользования в городе Березники земельный участок по ул. Карла Маркса, кад.номер 59:03:04000092:591, площадью 204 кв.м. относится к территориальной зоне ЖЗ.

**Зона застройки малоэтажными жилыми домами  
(до 4 этажей, включая мансардный) (ЖЗ)**

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка – код Классификатора	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
			предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь <sup>1</sup>	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений <sup>2</sup>	предельное количество этажей <sup>3</sup> или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
<b>1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>						
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка – код 2.1.1	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и	Минимальная площадь земельного участка – 1 500 кв.м; максимальная площадь зе-	Минимальный отступ от красной линии - 5 м; минимальный отступ от границ смежных	4 надземных этажа	40 %

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

Изм.	Кол. уч	Ли ст	№ док	Подпись	Дата

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка – код Классификатора	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
			предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь <sup>1</sup>	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений <sup>2</sup>	предельное количество этажей <sup>3</sup> или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
		детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома	мельного участка – не подлежит установлению	земельных участков – 1 м		
2.	Блокированная жилая застройка – код 2.3	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти, и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогатель-	Минимальная площадь земельного участка – 150 кв.м; максимальная площадь земельного участка – 1500 кв.м	Минимальный отступ от объекта капитального строительства и подсобных сооружений до красной линии – 5 м; минимальный отступ от объекта капитального строительства и подсобных сооружений до красной линии проездов – 3 м; минимальное расстояние от границы земельного участка до объекта капитального строительства со стороны зе-	3 надземных этажа	30 %

Изм.	Кол. уч	Ли ст	№ док	Подпись	Дата

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка – код Классификатора	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
			предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь <sup>1</sup>	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений <sup>2</sup>	предельное количество этажей <sup>3</sup> или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
		ных сооружений, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха		мельных участков смежных блоксекций - 0 м; со стороны иных смежных земельных участков - 3 м		
3.	Передвижное жилье – код 2.4	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	Не подлежат установлению	Минимальный отступ от красной линии - 5 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 м	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
4.	Хранение автотранспорта – код 2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 Классификатора	Не подлежат установлению	Минимальный отступ от красной линии - 5 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 м	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
5.	Коммунальное обслуживание - код 3.1	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования	Не подлежат установлению	Минимальный отступ от красной линии - 5 м; минимальный отступ от границ смежных	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению

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

Изм.	Кол. уч	Ли ст	№ док	Подпись	Дата

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка – код Классификатора	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
			предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь <sup>1</sup>	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений <sup>2</sup>	предельное количество этажей <sup>3</sup> или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
		включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 Классификатора		земельных участков – 1 м		
6.	Оказание услуг связи – код 3.2.3	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородной и международной телефонной связи	Не подлежат установлению	Минимальный отступ от красной линии - 5 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 м	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
7.	Обеспечение внутреннего правопорядка – код 8.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не подлежат установлению	Минимальный отступ от красной линии - 5 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 м	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
8.	Земельные участки (территории) общего пользования – код 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 Классификатора	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка – код Классификатора	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
			предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь <sup>1</sup>	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений <sup>2</sup>	предельное количество этажей <sup>3</sup> или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
1	2	3	4	5	6	7

**II. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1.	Среднеэтажная жилая застройка – код 2.5	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома	Минимальная площадь земельного участка – 1 500 кв. м; максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению	Минимальный отступ от красной линии - 5 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 м	8 надземных этажей	40 %
2.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – код 2.6	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных	Размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка – 1500 кв.м; максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению	Минимальный отступ от красной линии - 5 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 м	25 этажей	40 %

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	---------	------	-------	---------	------

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка – код Классификатора	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
			предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь <sup>1</sup>	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений <sup>2</sup>	предельное количество этажей <sup>3</sup> или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
		помещения многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома				
3.	Оказание социальной помощи населению – код 3.2.2	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	Не подлежат установлению	Минимальный отступ от красной линии - 5 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 м	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
4.	Бытовое обслуживание – код 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не подлежат установлению	Минимальный отступ от красной линии - 5 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 м	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
5.	Амбулаторно-поликлиническое	Размещение объектов капитального строительства, пред-	Не подлежат установлению	Минимальный отступ	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению

Изм.	Кол. уч	Ли ст	№ док	Подпись	Дата
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			



№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка – код Классификатора	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
			предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь <sup>1</sup>	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений <sup>2</sup>	предельное количество этажей <sup>3</sup> или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
	обслуживание – код 3.4.1	назначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)		от красной линии - 5 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 м		
6.	Магазины – код 4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	Не подлежат установлению	Минимальный отступ от красной линии - 5 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 м	Не подлежат установлению	60 %
7.	Банковская и страховая деятельность – код 4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не подлежат установлению	Минимальный отступ от красной линии - 5 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 м	Не подлежат установлению	60 %
8.	Общественное питание – код 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не подлежат установлению	Минимальный отступ от красной линии - 5 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 м	Не подлежат установлению	60 %
9.	Площадки для за-	Размещение площадок для за-	Не подлежат уста-	Не подлежат уста-	Не подлежат	Не подлежат

Изм.	Кол. уч	Ли ст	№ док	Подпись	Дата

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка – код Классификатора	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
			предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь <sup>1</sup>	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений <sup>2</sup>	предельное количество этажей <sup>3</sup> или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
	иятий спортом – код 5.1.3	иятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	тановлению	новлению	установлению	установлению

## Примечание.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, применяются исключительно при образовании и изменении земельных участков. Не применяются для ранее учтенных земельных участков, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости до 01.03.2008.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство объектов капитального строительства при отсутствии координат красной линии, устанавливаются от границы земельного участка со стороны улицы/проезда до момента установления координат красной линии.

3. Под количеством этажей следует понимать количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный.

Участок площадь: 204 кв.м. с кад. ном. 59:03:0400092:591 (участок №1) расположен в западной части города Березники. Транспортная и пешеходная доступность осуществляется с улицы Пятилетки.

На участке предполагается разместить здание магазина товаров повседневного спроса для реализации населению продукции промышленного назначения, а также товаров продовольственной группы в упаковке.

Для организации разгрузки и парковки посетителей магазина предусмотрена площадка на соседнем земельном участке с кадастровым номером 59:03:0400092:590 (участок №2), площадью 20 кв.м., принадлежащем Вахрушеву Павлу. Заезды на территорию для разгрузки и парковки посетителей магазина осуществляются с улицы Пятилетки.

Площадь земельного участка №1 – 204 кв.м.  
Площадь застройки – 193,8 кв.м.  
Процент застройки земельного участка – не более 95%

Площадь земельного участка №2 – 20 кв.м.  
Площадь застройки – 0

Изм. № подл.	Подпись и дата	Изм. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1145-21

Лист

Процент застройки земельного участка – 0

Расстояние от стен магазин до границы земельного участка составляет – 0,5м. Данный параметр обуславливается необходимостью размещения отмостки.

## 2. Решения по архитектурным, объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Здание магазина предполагается выполнить одноэтажным, из металлоконструкций. Стены – сэндвич-панели и витражи, Кровля – по профлисту. Фундаменты – монолитная железобетонная плита.

## 3. Решения по инженерному обеспечению здания

### a. Теплоснабжение

Теплоснабжение магазина предполагается от электрического водяного котла.

### b. Водоснабжение

Водоснабжение магазина предполагается от централизованных сетей водоснабжения.

### c. Водоотведение

Водоотведение магазина предполагается в централизованную сеть канализации.

### d. Электроснабжение

Электроснабжение магазина предполагается от городских сетей электроснабжения.

### e. Вентиляция и дымоудаление

Системы вентиляции и дымоудаления на объекте предусматриваются естественные через форточки и фрамуги.

### f. Системы пожарной безопасности

На данный момент системы пожарной безопасности отсутствуют. Необходим монтаж систем пожарной сигнализации и оповещения людей при пожаре. Устройство систем автоматического пожаротушения на объекте не требуется.

## 4. Пожарная безопасность

Противопожарные расстояния от здания магазина до соседних зданий и сооружений выполнены в соответствии с СП 4.13130.2013.

Степень огнестойкости здания

III

Класс функциональной пожарной опасности

ФЗ.1

Класс конструктивной пожарной опасности

С0

Этажность здания

1

Эвакуация из каждого магазина осуществляется через два наружных выхода шириной не менее 1,2м.

Объект не является объектом с массовым пребыванием людей.

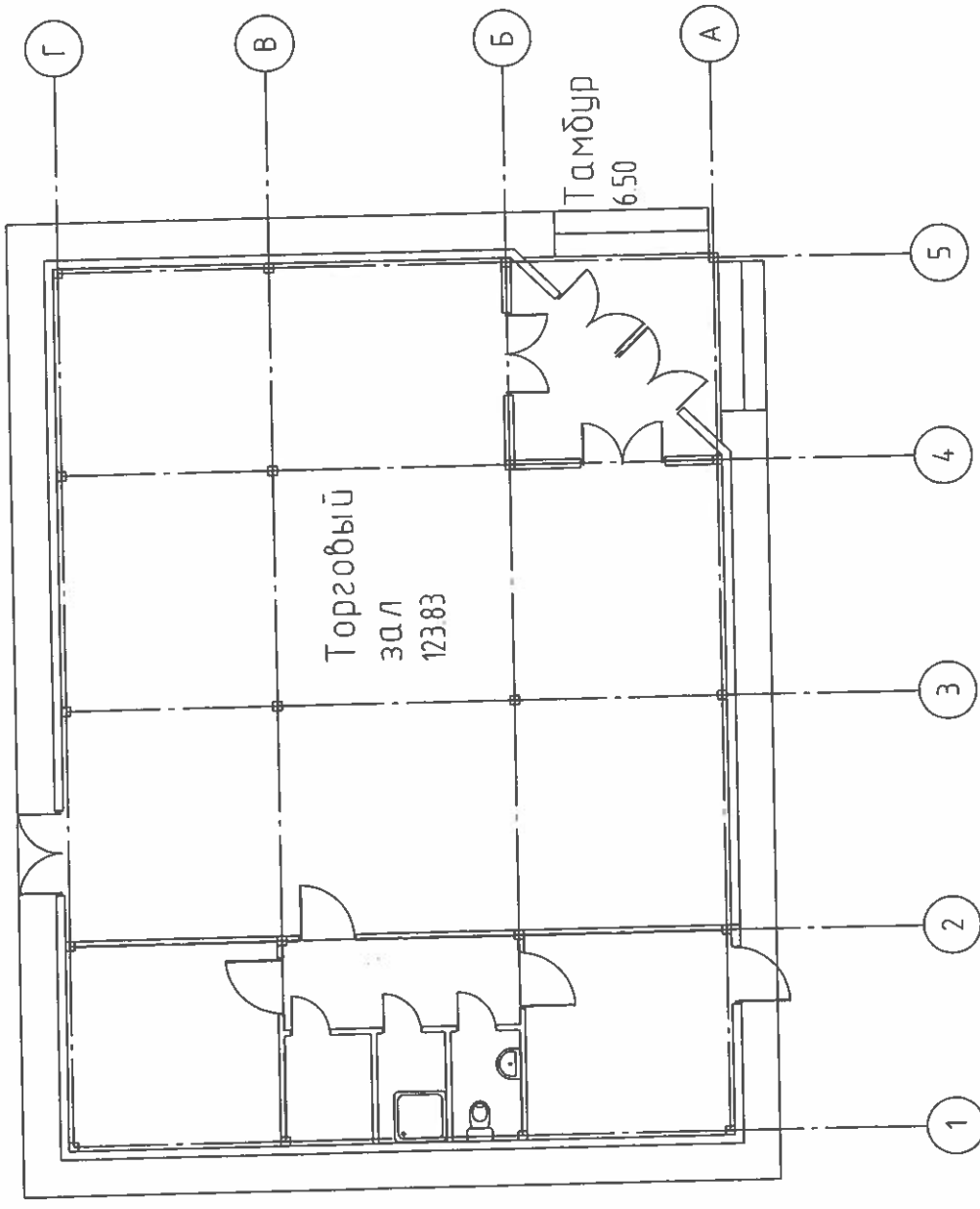
## 5. Обеспечение доступа МГН

Для обеспечения доступа МГН в здании предусмотрен безбарьерный доступ на первый этаж объекта.

Изм.	Кол. уч	Ли ст	№ док	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Интв. № подл.	1145-21	Лист

# Прилагаемые документы

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч	Ли ст	№ док	Подпись	Дата	1145-21			



- Складское помещение 13.00
- Помещение персонала 2.90
- Помещение уборочн. инв. 2.29
- Санитарный узел 2.28
- Загрузочное помещение 13.00

Инд. № подл.	Подп. и дата	Вам. инв. №	Создано

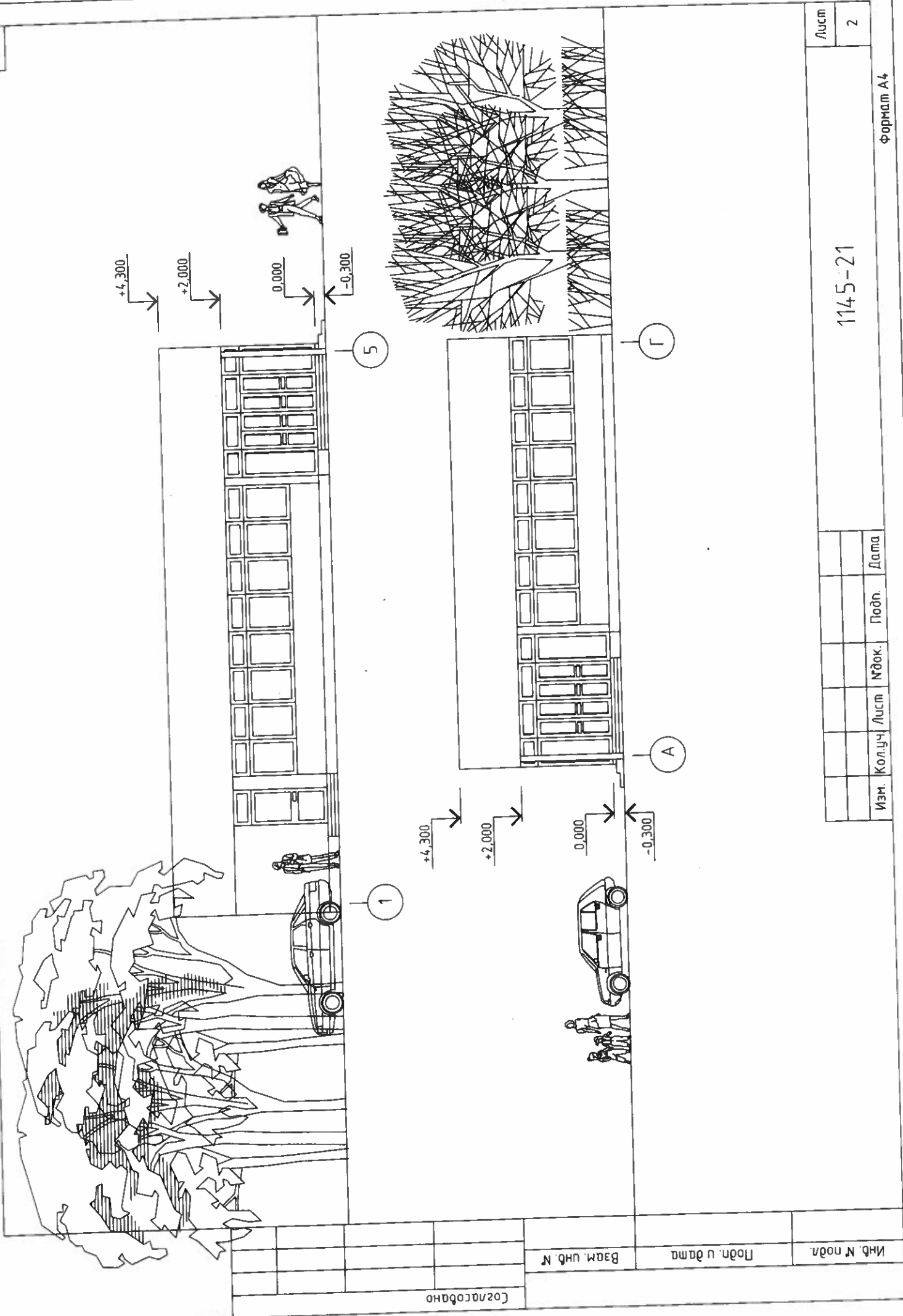
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1145-21

Лист

1

Формат А4



Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
1145-21					
Лист					
2					

Формат А4

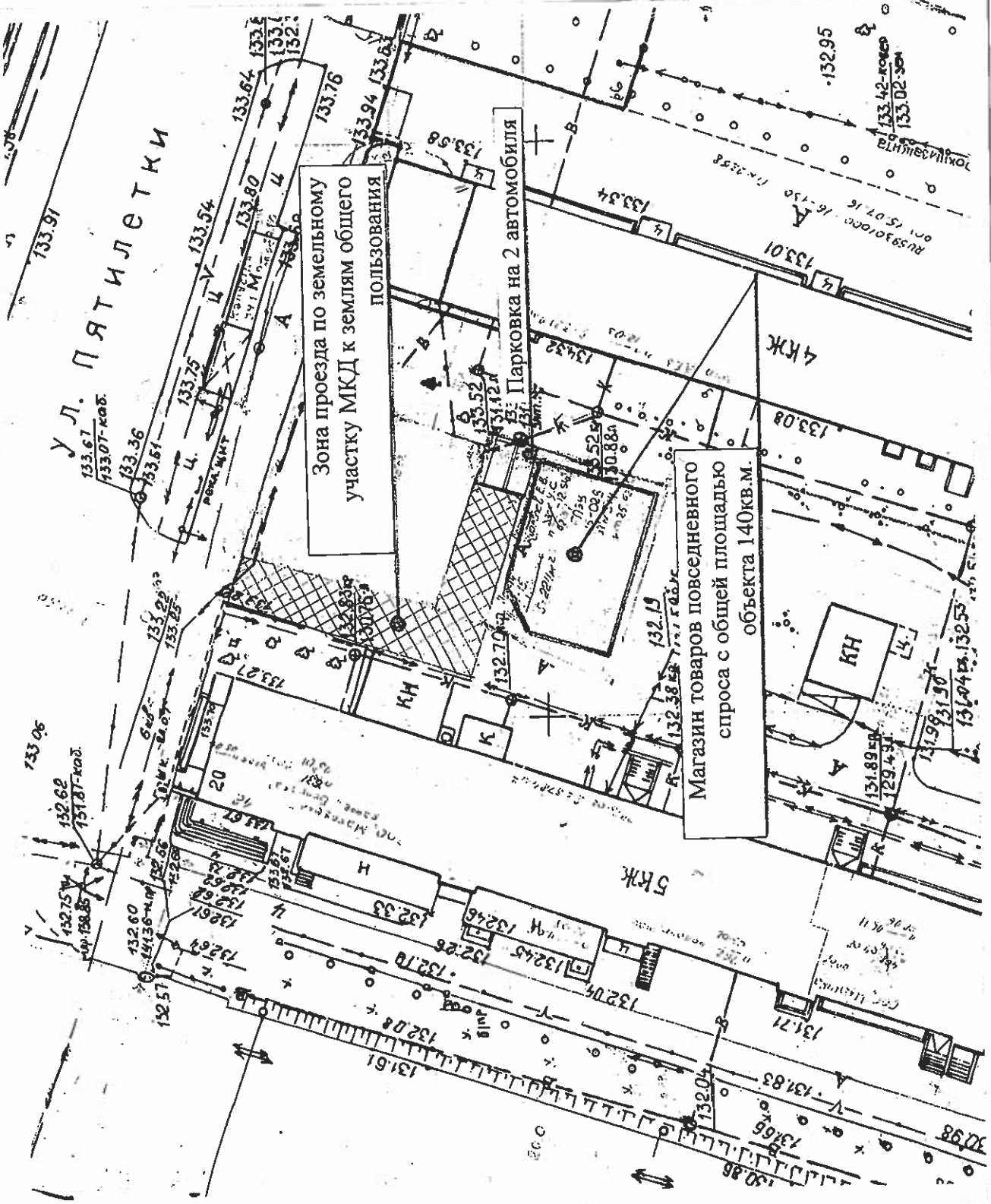
Создано

Вам. ил. N

Подп. и дата

Ил. N подл.

У Л. ПЯТИЛЕТКИ



Зона проезда по земельному участку МКД к землям общего пользования

Парковка на 2 автомобиля

Магазин товаров повседневного спроса с общей площадью объекта 140 кв.м.

Имя	Колучи	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1145-21

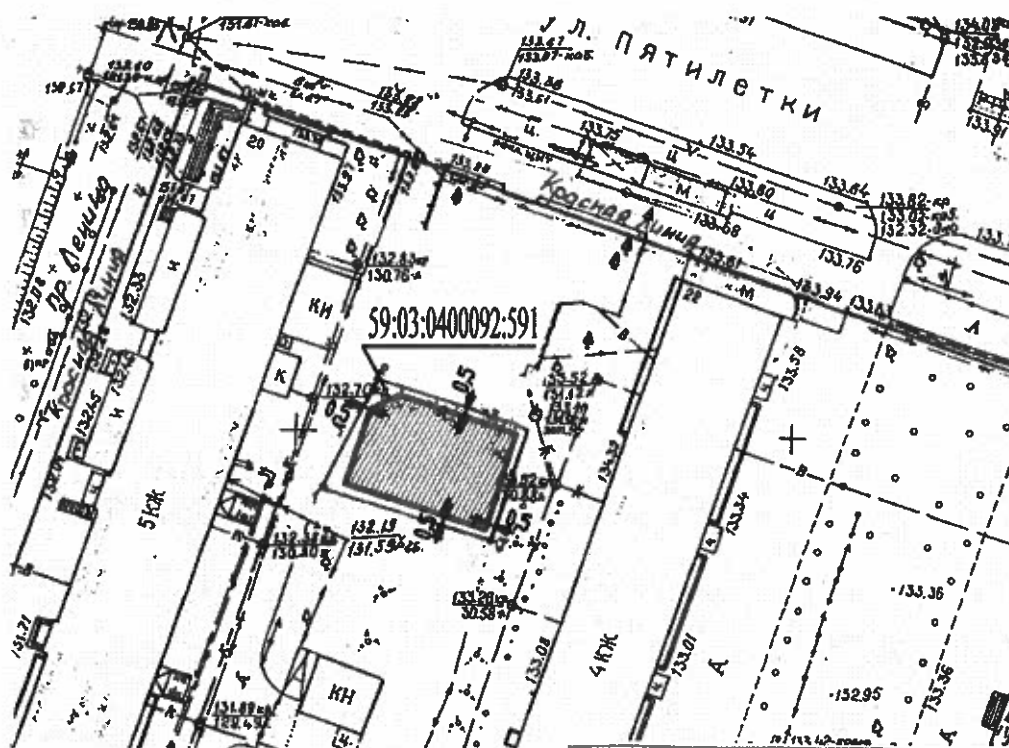
Инд. № подл.	Подп. и дата	Вам. инд. №	Составлено

Приложение  
к постановлению  
администрации города  
от

Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции  
объекта капитального строительства на земельном участке

Адрес земельного участка: Пермский край, город Березники, улица Пятилетки

№ 19/8



Условные обозначения:



Контур объекта капитального строительства  
планируемого к строительству



Граница земельного участка

59:03:0400092:591

Кадастровый номер земельного участка