

ООО "ИТОГ"
658080 Алтайский край, г.Новоалтайск, ул.Ударника 2а
Алтайский банк СБ РФ Новоалтайское ОСБ №7492
р/с 40702.810.3.02630003616
БИК 040173604 кор/счет 30101810200000000604
ИНН 2208017110 КПП 220801001
тел. 8-(38532)-4-68-48

ООО "ИТОГ" проектная мастерская

№ 005

от 30.01.2025 г.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Административный округ:	г. Новоалтайск
Район:	Алтайский край
Адрес:	ул. Строительная, 7
Вид разрешенного использования земельного участка:	Для размещения здания гаража для индивидуального транспорта Код ВРИ 2.7.1
Вид планируемого использования земельного участка:	Объекты дорожного сервиса (код ВРИ 4.9.1)
Застройщик (заказчик):	Ч.Л.

1. Наличие характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки, в соответствии с частью 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации

ГК РФ Ч.4. 1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Меняет: Разрешенное использование земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Строительная, 7 - Для размещения здания гаража для индивидуального транспорта

Код ВРИ 2.7.1 , по документу - Для размещения здания гаража для индивидуального транспорта (основной ВРИ).

Необходима смена основного ВРИ на условно разрешенный ВРИ - **Объекты дорожного сервиса (код ВРИ 4.9.1)**

2. О функциональном назначении существующих, реконструируемых и/или планируемых объектов капитального строительства

Объекты дорожного сервиса

(код ВРИ 4.9.1) Автомобильные мойки -код ВРИ 4.9.1.3

3.О расчетных параметрах существующих, реконструируемых и/или планируемых объектах капитального строительства (при совмещении на земельном участке двух и более видов разрешенного использования необходимо указывать параметры для каждого вида в отдельности)

3.1. Площадь земельного участка (га):0.045

3.2. Площадь застройки (кв. м): **26.5**

4. О наличии оконных проемов в ограждающих конструкциях объекта (объектов) капитального строительства с привязкой к границам земельного участка

Отступ от стены здания до границы земельного участка сторона н1-н2 составляет 7.7 м;

Отступ от стены здания до границы земельного участка сторона н2-н3 составляет 3.8 м;

Отступ от стены здания до границы земельного участка сторона н3-н4 составляет 4.5 м;

Отступ от стены здания до границы земельного участка сторона н4-н1 составляет 3.0 м;

5.О расчете потребности в системе транспортного обслуживания

Не требуется (транспортное обслуживание существующее)

6.О необходимости организации погрузо - разгрузочной площадки

Не требуется

7. О расчете озеленения

Не требуется

8.О расчете потребности в системах социального обслуживания и ресурсах инженерно - технического обеспечения, общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта/ объектов (грузооборот. потребность в подземных путях. энергообеспечение. водоснабжение и т.д.)

Не требуется (существующие)

8. О соблюдении градостроительных регламентов

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск, утвержденных решением №51 от 21.08.2018г (с изменениями от 20.08.2019 №20, от 17.08.2021 №24, от 17.10.2023 №32). Новоалтайским городским собранием депутатов Алтайского края:

Статья 33

Коммунально-складская зона (П2)

Тип вида разрешенного использования (ВРИ)	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования земельного участка*
Основные ВРИ	Склад	6.9
	Железнодорожный транспорт	7.1
	Коммунальное обслуживание	3.1
	Служебные гаражи	4.9
	Автомобильный транспорт	7.2
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
	Хранение автотранспорта	✓ 2.7.1
Условно-разрешенные	Банковская и страховая деятельность	4.5
	Связь	6.8
	Объекты дорожного сервиса	✓ 4.9.1
	Бытовое обслуживание	3.3

	Магазины	4.4
	Гостиничное обслуживание	4.7
	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
	Приюты для животных	3.10.2
	Ритуальная деятельность	12.1
	Овощеводство	1.3
	Пищевая промышленность	6.4
	Коммунальное обслуживание	3.1
		4.9
Вспомогательные ВРИ	Служебные гаражи	4.6
	Общественное питание	8.3
	Обеспечение внутреннего правопорядка	6.9.1
	Складские площадки	

*- код и наименование видов разрешенного использования приведены в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	Код ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Склад	6.9	Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. Минимальный размер земельного участка – 550 кв.м. Максимальные размеры земельных участков, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению Максимальный процент застройки – 70%. Минимальный процент застройки – 15%.	В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома. Минимальное расстояние от антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для
Железнодорожный транспорт	7.1	Предельные размеры земельных участков, максимальный и минимальный процент застройки, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению.	
Автомобильный транспорт	7.2	Предельные размеры земельных участков, максимальный и минимальный процент застройки, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению.	
Коммунальное обслуживание	3.1	Предельные размеры земельных участков:	

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	Код ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		Минимальный – 0,5 кв.м. Максимальный – 200000 кв.м. Максимальный процент застройки, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению. Минимальный процент застройки при размещении зданий и сооружений – 15%. Минимальный процент застройки при размещении линейных объектов – 0.	размещения средств связи до границы земельного участка для индивидуальных жилых домов (существующих, планируемых) – 100 м.
Служебные гаражи	4.9	Предельные размеры земельных участков, предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению. Максимальный процент застройки – 70%. Минимальный процент застройки – 15%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 5м.	
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Согласно п. 4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки в границах территорий общего пользования. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.	
Хранение автотранспорта	2.7.1	Предельные размеры земельных участков, максимальный и минимальный процент застройки, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельная высота зданий,	

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	Код ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		строений сооружений не подлежат установлению. Минимальный процент застройки – 15%.	

Показатели, не урегулированные в настоящей таблице, определяются в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со «Схемой размещения рекламных конструкций в границах городского округа город Новоалтайск».

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	Код ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Связь	6.8	Предельные размеры земельных участков, максимальный и минимальный процент застройки, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению.	В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома. Минимальное расстояние от антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров,
Объекты дорожного сервиса	4.9.1	Предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. Минимальный процент застройки – 15%. Максимальный процент застройки – 70%.	
Банковская и страховая деятельность	4.5	Предельное количество этажей – не более 5-ти надземных этажей. Минимальный отступ от красной линии – 5 м.	
Бытовое обслуживание	3.3	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения	
Магазины	4.4		

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	Код ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Гостиничное обслуживание	4.7	мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. Нормы расчета предельных размеров земельных участков определяются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования – городского округа город Новоалтайск Алтайского края. Максимальный процент застройки – 70%. Минимальный процент застройки – 15%.	предназначенных для размещения средств связи до границы земельного участка для индивидуальных жилых домов (существующих, планируемых) – 100 м.
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	Предельное количество этажей – не более 3-х надземных этажей. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению Максимальный процент застройки – 70%. Минимальный процент застройки – 15%.	
Приюты для животных	3.10.2	Предельное количество этажей – не более 2-х надземных этажей. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению Максимальный процент застройки – 70%. Минимальный процент застройки – 15%.	
Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	3.4.1	Предельное количество этажей – не более 3-х надземных этажей. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. Предельные размеры земельных	

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	Код ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		участков не подлежат установлению. Максимальный процент застройки – 70%. Минимальный процент застройки – 15%.	
Ритуальная деятельность	12.1	Предельные размеры земельных участков: Минимальный – 1000 кв.м. Максимальный – 400000 кв.м. Максимальный и минимальный процент застройки, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению.	Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне, занятой кладбищами, определяется в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 года №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».
Овощеводство	1.3	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.	
Пищевая промышленность	6.4	Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. Предельные размеры земельных участков, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению. Максимальный процент застройки – 70%. Минимальный процент застройки – 15%.	

Показатели, не урегулированные в настоящей таблице, определяются в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	Код ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Коммунальное обслуживание	3.1	Предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению. Согласно ст.37 ГК РФ, вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Минимальный процент застройки при размещении зданий и сооружений – 15%. Минимальный процент застройки при размещении линейных объектов – 0.	
Складские площадки	6.9.1		
Служебные гаражи	4.9		
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Общественное питание	4.6		

Разрешенное использование земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Строительная, 7 - Для размещения здания гаража для индивидуального транспорта

Код ВРИ 2.7.1, по документу - Для размещения здания гаража для индивидуального транспорта (основной ВРИ).

Необходима смена основного ВРИ на условно разрешенный ВРИ - Объекты дорожного сервиса (код ВРИ 4.9.1).

9. Информация о территориях, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду (если отклонения от предельных параметров разрешенного строительства может оказывать такое негативное воздействие на окружающую среду)

Не требуется

10. Требования к использованию территории объекта

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск, утвержденных решением №51 от 21.08.2018г. Новоалтайским городским собранием депутатов Алтайского края:

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	Код ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Объекты дорожного сервиса	4.9.1	Предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. Минимальный процент застройки – 15%. Максимальный процент застройки – 70%.	В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования со старшим авиационным

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	Код ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
			начальником аэродрома. Минимальное расстояние от антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи до границы земельного участка для индивидуальных жилых домов (существующих, планируемых) – 100 м.

Показатели, не урегулированные в настоящей таблице, определяются в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Заключение

Проанализировав соответствие размещаемого объекта установленным градостроительным требованиям и регламентам использования территории установлено следующее:

1. Разрешенное использование земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Строительная, 7 - **Для размещения здания гаража для индивидуального транспорта Код ВРИ 2.7.1**, по документу - **Для размещения здания гаража для индивидуального транспорта (основной ВРИ).**

Необходима смена основного ВРИ на условно разрешенный ВРИ - **Объекты дорожного сервиса (код ВРИ 4.9.1).**

Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4

Автомобильные мойки код 4.9.1.3- Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли

2. Размещение объекта соответствует градостроительным требованиям (Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м, по факту от 3.0 до 7.7 м). Здание существующее и построено согласно ранее утвержденной документации.

3. Размещение объекта соответствует санитарно-гигиеническим требованиям согласно Санитарно-эпидемиологические правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (новая редакция)

2.2.1/2.1.1. Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74) С изменениями и дополнениями от: 10 апреля 2008 г., 6 октября 2009 г., 9 сентября 2010 г., 25 апреля 2014 г., 28 февраля 2022 г.

12.5. К классу V относятся -50 м:

12.5.7. Мойка автомобилей с количеством постов не более 5 с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям.

4. Размещение объекта соответствует требованиям пожарной безопасности.

Смена основного ВРИ на условно разрешенный ВРИ - **Объекты дорожного сервиса (код ВРИ 4.9.1) -возможна.**

ГИП

Н.Н. Перунова