

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

№ 020

от 17.02.2026 г.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Административный округ:	г. Новоалтайск
Район:	Алтайский край
Адрес:	ул. Красноармейская, 21 кадастровый номер 22:69:030209:620
Вид разрешенного использования земельного участка:	Коммунальное обслуживание Код ВРИ 3.1
Вид планируемого использования земельного участка:	обслуживание жилой застройки (код ВРИ 2.7)
Застройщик (заказчик):	Ч.Л.

СОДЕРЖАНИЕ

1.1 Основания подготовки заключения.

1.2 Существующее положение.

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка

1.3 Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции.

1.4 Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта.

1.5 Подтверждение соблюдения требований технических регламентов.

1.1 Основания для подготовки заключения

- на основании ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- В соответствии с решением Новоалтайского городского собрания депутатов Алтайского края от 27.08.2018 №20 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск», с изменениями от 20.08.2019 №20, от 17.08.2021 №24, от 17.10.2023 №32, от 18.03.2025 № 5 , земельный участок с кадастровым номером 22:69:030209:620, площадью 1779 кв. м расположен в территориальных зонах «Ж1(1)» градостроительными регламентами которых установлены следующие условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Статья 22. Зона застройки индивидуальными жилыми домами – усадебная жилая застройка (Ж1(1))

Тип вида разрешенного использования (ВРИ)	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования земельного участка*
Основные ВРИ	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
	Блокированная жилая застройка	2.3
	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
	Спорт	5.1
	Коммунальное обслуживание	3.1
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно-разрешенные	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
	Хранение автотранспорта	2.7.1
	Обслуживание жилой застройки	2.7
	Связь	6.8
	Религиозное использование	3.7
	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
Вспомогательные ВРИ	Коммунальное обслуживание	3.1

*- 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».

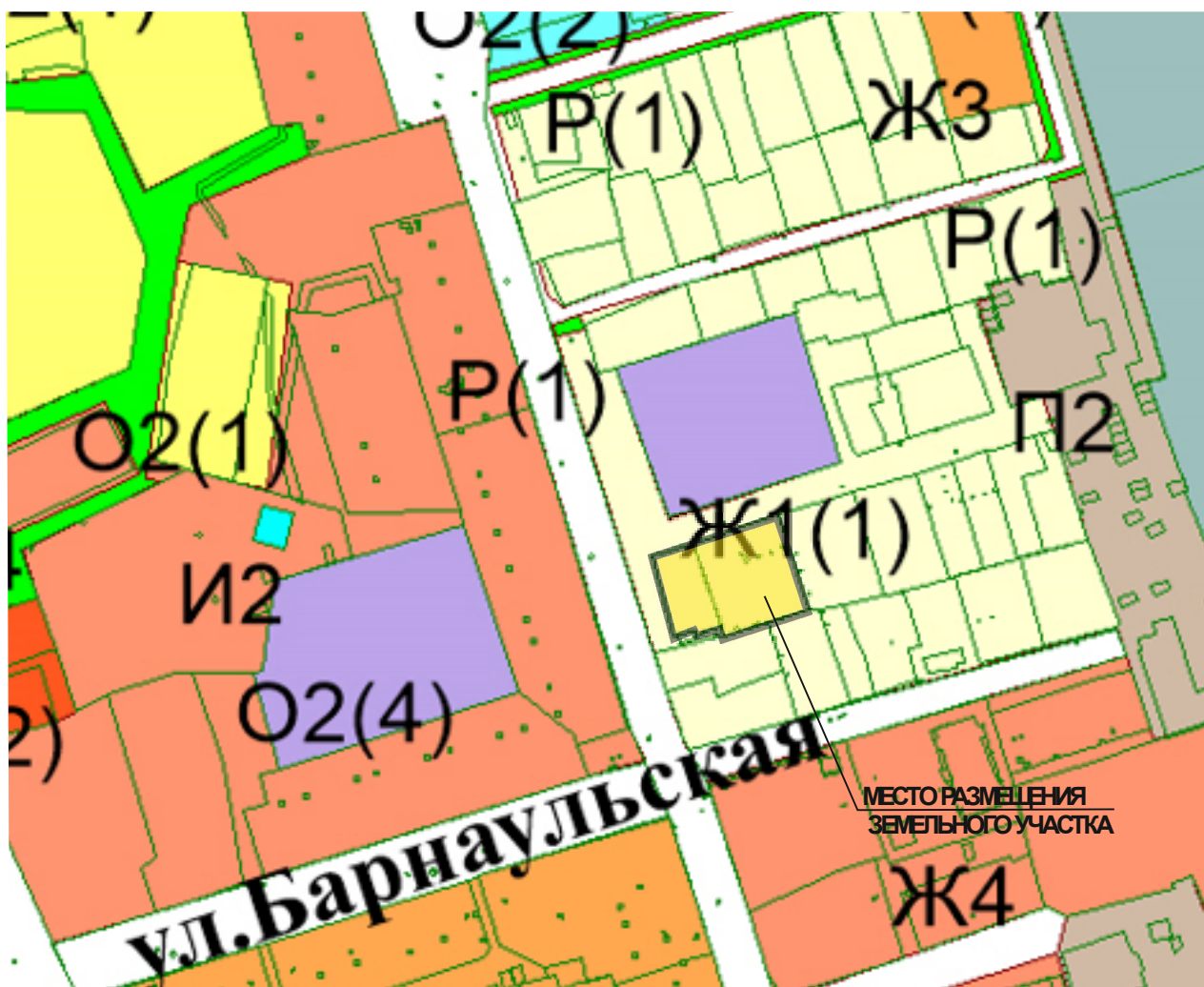
Целью заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории городского округа город Новоалтайск» в отношении земельного участка с кадастровым номером: 22:69:030209:620, площадью 1779 кв. м .

Меняет: Разрешенное использование земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Красноармейская, 21 - коммунальное обслуживание Код ВРИ 3.1 (основной ВРИ). Необходима смена основного ВРИ на условно разрешенный ВРИ - обслуживание жилой застройки (**код ВРИ 2.7**).

Обслуживание жилой застройки (код ВРИ 2.7), который содержит

-Магазины (код ВРИ 4.4)

-Деловое управление (код ВРИ 4.1).



1.2 Существующее положение

Земельный участок с кадастровым номером 22:69:030209:620 расположен в Алтайском крае, г.Новоалтайск, улица Красноармейская, № 21.

Рассматриваемый участок граничит:

- с севера: Зона застройки социального, культурно- бытового назначения (О2);

- с запада: Зона застройки индивидуальными жилыми домами – усадебная жилая застройка (Ж1(1));

- с юга: Зона застройки индивидуальными жилыми домами – усадебная жилая застройка (Ж1(1)); Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

- с востока: Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Земельный участок с кадастровым номером 22:69:030209:620 имеет категорию земель «Земли населенных пунктов», основной вид разрешенного использования – коммунальное обслуживание, площадь - 1779 кв.м.

В настоящее время в границах земельного участка застройка отсутствует.

1.2.2 Планировочные ограничения земельного участка

Сведения отсутствуют.

1.2.2.1.О расчете потребности в системе транспортного обслуживания

Не требуется (транспортное обслуживание существующее)

1.2.2.2.О необходимости организации погрузо - разгрузочной площадки

Не требуется

1.2.2.3. О расчете озеленения

Не требуется

1.2.2.4.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)

1.3 Характеристики размещаемого объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции

На земельном участке планируется строительство объекта капитального строительства – Магазин с административными помещениями, нежилое здание (далее - Объект) с этажностью 2 (двухэтажный), количество этажей - 2, площадь застройки 1450 кв.м.

Планировочные и объемно-пространственные решения Объекта будут соответствовать предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны в ПЗЗ:

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

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

ВИДЫ РАЗРЕШЕНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	Код ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Обслуживание жилой застройки	2.7	<p>Предельная высота – до 3-х надземных этажей включительно (допускается увеличение общего количества этажей до 4-х при строительстве подземного (подвального) этажа.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии – 5 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки не подлежат установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования – городского округа город Новоалтайск Алтайского края.</p> <p>Минимальный процент застройки при размещении зданий и сооружений – 10.</p> <p>Минимальный процент застройки при размещении линейных объектов – 0.</p>	<p>Не допускается размещение в жилой зоне объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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

1.3.1. О соблюдении градостроительных регламентов

Градостроительная деятельность регулируется местными нормативно-правовыми актами:

1. Решение Новоалтайского городского собрания депутатов Алтайского края от 27.08.2018 №20 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального

образования городского округа город Новоалтайск», с изменениями от 20.08.2019 №20, от 17.08.2021 №24, от 17.10.2023 №32, от 18.03.2025 №5.

2. Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования городского округа город Новоалтайск Алтайского края, утвержденные решением №32 от 17.10.2017 г. Новоалтайским городским собранием депутатов.

Статья 1. Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск, утвержденных решением №51 от 21.08.2018г (с изменениями). Новоалтайским городским собранием депутатов Алтайского края:

***Статья 22. Зона застройки индивидуальными жилыми домами –
усадебная жилая застройка (Ж1(1))***

Тип вида разрешенного использования (ВРИ)	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования земельного участка*
Основные ВРИ	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
	Блокированная жилая застройка	2.3
	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
	Спорт	5.1
	Коммунальное обслуживание	3.1
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно-разрешенные	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
	Хранение автотранспорта	2.7.1
	Обслуживание жилой застройки	2.7
	Связь	6.8
	Религиозное использование	3.7
	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
Вспомогательные ВРИ	Коммунальное обслуживание	3.1

*- 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».

1.3.2. Требования к использованию территории объекта

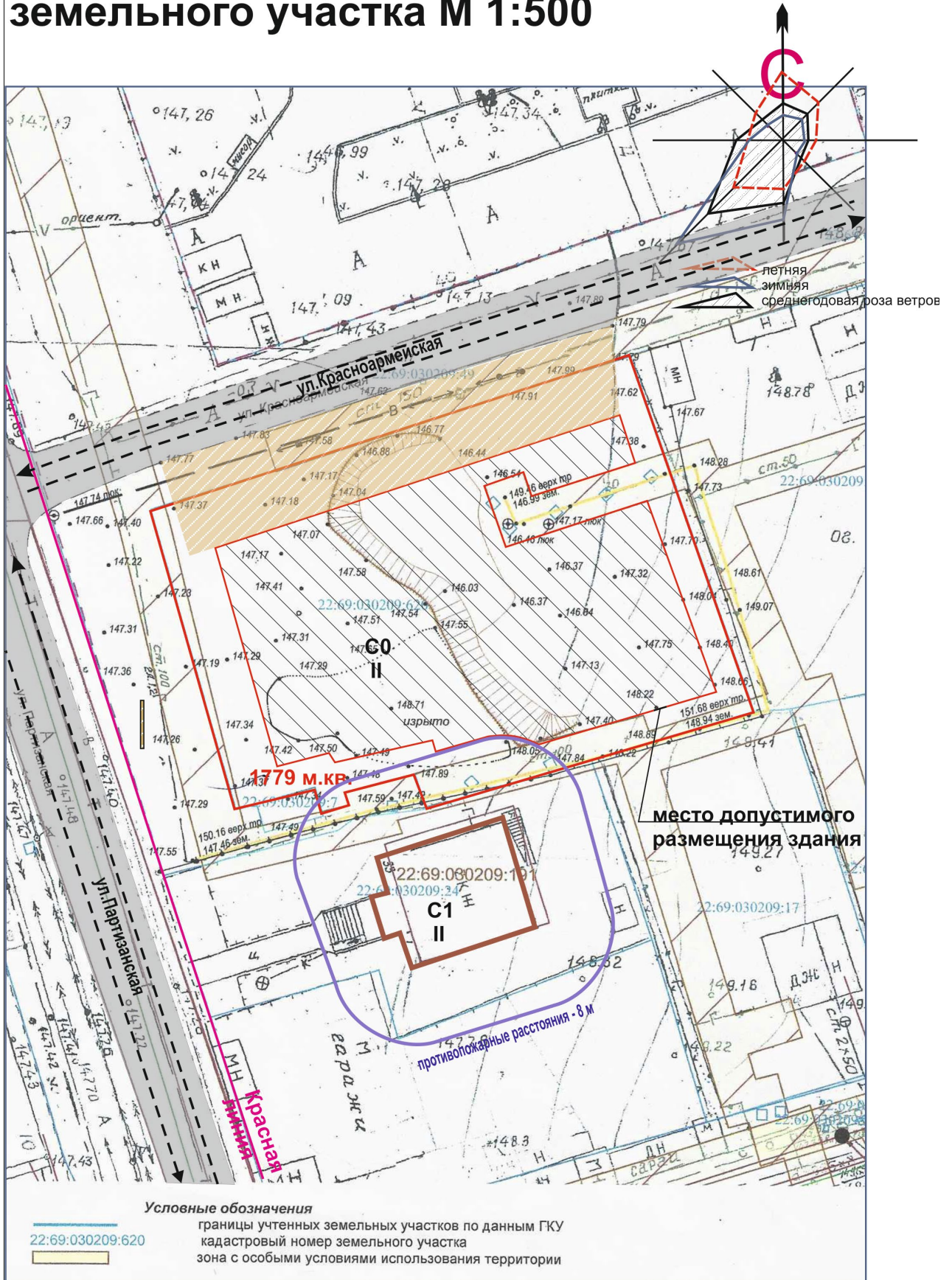
Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск, утвержденных решением №51 от 21.08.2018г. (с изменениями) Новоалтайским городским собранием депутатов Алтайского края:

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

ВИДЫ РАЗРЕШЕНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	Код ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Обслуживание жилой застройки	2.7	<p>Предельная высота – до 3-х надземных этажей включительно (допускается увеличение общего количества этажей до 4-х при строительстве подземного (подвального) этажа.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии – 5 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки не подлежат установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования – городского округа город Новоалтайск Алтайского края.</p> <p>Минимальный процент застройки при размещении зданий и сооружений – 10.</p> <p>Минимальный процент застройки при размещении линейных объектов – 0.</p>	<p>Не допускается размещение в жилой зоне объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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

СХЕМА планировочной организации земельного участка М 1:500



1.5. Подтверждение соблюдения требований технических регламентов

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ. 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.

<p>Требования технического регламента</p> <p>1. Требования Механической безопасности</p> <p>Назначение планируемого к строительству объекта: Магазин с административными помещениями , адрес: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Красноармейская, 21 Здание 2-х этажное, общей площадью 1450,0 кв.м. Максимальная высота здания от уровня проезда составляет 8,15 м Количество сотрудников - 17 человек. Максимально возможное количество единовременного пребывания посетителей- до 50 чел. Тип функционально-типологических групп зданий и сооружений в соответствии с СП 118.13330-2012-3.1(А). Здание не принадлежит к опасным производственным объектам с возможностью опасных природных процессов. Уровень ответственности здания-нормальный Выполнение требований механической безопасности в проектной документации здания магазина обосновано расчетами, подтверждающими, что в процессе строительства и эксплуатации здания или сооружения его строительные конструкции и основание не достигнут предельного состояния по прочности и устойчивости при одновременного действия нагрузок и воздействий в соответствии с №384-ФЗ от 30.12.2009г.</p> <p>2. Требования пожарной безопасности.</p> <p>Здание Магазин относится:</p> <ul style="list-style-type: none">-по степени огнестойкости ко II степени огнестойкости,-по классу пожарной опасности – С0,-по функциональной пожарной опасности – Ф 3.1. <p>Предел огнестойкости конструкций должен быть выполнен не менее (для 1-го этажа)</p> <ul style="list-style-type: none">-Несущие элементы здания R 90,-Наружные ненесущие элементы E 15,Перекрытия REI 45. <p>Подъезд для пожарной техники осуществляется с 3-х сторон.</p> <p>3. Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях</p> <p>Проектируемое здание относится ко II (нормальному) уровню ответственности (ГОСТ Р 54257-2010). Согласно СП 14.13330.2011, интенсивность сейсмических воздействий в баллах района строительства принята на основе комплекта карт общего сейсмического районирования территории Российской Федерации (ОСР-2015). Территория расположена в пределах зоны, характеризующейся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов.</p>	
--	--

Карстово-суффозионных процессов в пределах площадки и окружающей территории по данным геологической съемки масштаба 1:200000, 1:50000, а также рекогносцировочное обследование территории и опросных данных не отмечено.

Согласно СП 116.13330.2012, прил. Е, табл Е.1 (актуализированная редакция СНиП 22-02-2003) – территория относится к VI категории устойчивости, территория является устойчивой, возможность провалов исключена.

По совокупности факторов площадка отнесена ко II категории сложности инженерно- геологических условий (СП 47.13330.2012)

4. Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ санитарно-эпидемиологическое благополучие населения обеспечивается в том числе посредством государственного санитарно-эпидемиологического нормирования. Основной задачей санитарно-

эпидемиологического нормирования является установление санитарно-эпидемиологических требований, удовлетворяющих условиям

безопасности для здоровья человека среды его обитания.

Для обеспечения выполнения санитарно-эпидемиологических требований в проектной документации зданий и сооружений с помещениями с постоянным пребыванием людей, за исключением объектов индивидуального жилищного строительства, должно быть предусмотрено устройство систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, энергоснабжения в соответствии с СП 2.1.2.3358-16 "Санитарно-эпидемиологические требования к размещению, устройству, оборудованию, содержанию, санитарно-гигиеническому и противозидемическому режиму работы организаций социального обслуживания.

Удовлетворять требованиям СанПиН 2.1.4.2496-

09 "Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения" и СанПиН 2.1.4.1074-01 "Питьевая вода.

Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества"

В проекте выполняются требования к обеспечению инсоляции и солнцезащиты (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01), требования к обеспечению защиты от шума (СП 51.13330.2011 Защита от шума), требования к обеспечению защиты от влаги (ст.25 №384-ФЗ от 30.12.2009г.), к обеспечению защиты от вибрации, от воздействия электромагнитного поля, от ионизирующего излучения, к микроклимату помещения(ст. 26; 27;28; 29 №384-ФЗ от 30.12.2009г)

5. Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями.

При разработке проектной документации учесть параметры элементов строительных конструкций значения которых предусмотрены, т.о., чтобы была сведена к минимуму вероятность наступления несчастных случаев и нанесения травм людям (с учетом инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при перемещении по зданию или сооружению и

прилегающей территории в результате скольжения, падения или столкновения (ст30 №384-ФЗ, СП118.13330-2012г)

- Необходимо разработать: план эвакуации людей, инструкций для рабочего персонала о действиях в условии пожара.

Необходимо обеспечить техническое обслуживание и ремонт систем противопожарной защиты здания с привлечением специализированной организации.

4) Необходимо оснастить помещения огнетушителями в соответствии с требованиями Правила противопожарного режима в Российской Федерации.

6. Требования доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения

Проектирование объекта будет выполняться с учетом ограничений, установленных в соответствии с градостроительным, земельным и иным законодательством. Соблюдение остальных требований по безопасности по требованиям главы ст 30. Федерального закона №384-ФЗ, в том числе доступности для маломобильных групп населения и безопасного уровня воздействия на окружающую среду, было обеспечено на стадии подготовки проектной документации.

Согласно ст. 15 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. N 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»: «Планировка

и застройка городов, других населенных пунктов, формирование жилых и рекреационных зон, разработка проектных решений на новое строительство и реконструкцию зданий, сооружений и их комплексов, а также разработка и производство транспортных средств общего пользования, средств связи и информации без приспособления указанных объектов для доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами не допускаются

Проектные решения выполняются с учетом требований СП 35-101-2001

Входы в здание приспособлены для передвижения инвалидов групп М1, М2, М3, М4 и для одновременного движения других групп населения.

Пути эвакуации здания соответствуют требованиям норм СП 59.13330.2016.

7. Требования энергетической эффективности зданий и сооружений

Проектная документация выполнялась в соответствии с заданием на проектирование, где предусмотрены решения по отдельным элементам,

строительным конструкциям зданий и сооружений, свойствам таких элементов и строительных конструкций, а также по используемым в зданиях и сооружениях устройствам, технологиям и материалам, позволяющие исключить нерациональный расход энергетических ресурсов в процессе эксплуатации зданий и сооружений, а также оснащением здания приборами учетаиспользуемых энергетических ресурсов (ст. 31№384-ФЗ, раздел 10(1) Постановления Правительства РФ от 16.02.2008г. №87)

8. Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду

<p>Проектная документация выполнялась в соответствии с разделом 8 Постановления Правительства РФ от 16.02.2008г. №87; и в соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:</p> <p>-Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ (в редакции от 29.07.2018 г.).</p> <p>-Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в редакции от 01.01.2019 г.);</p> <p>-Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в редакции от 01.01.2019 г.);</p> <p>-Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013 г.).</p> <p>-СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых предприятий» (ред. от 17.05.2010 г.);</p> <p>-СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ» (ред. от 03.09.2010 г.).</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Требования механической безопасности. • Требования пожарной безопасности. • Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях. • Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях. • Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями. • Требования доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения. • Требования энергетической эффективности зданий и сооружений. • Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду . 	

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. Красноармейская, 21 - коммунальное обслуживание Код ВРИ 3.1 , по документу (основной ВРИ). Необходима смена основного ВРИ на условно разрешенный ВРИ -обслуживание жилой застройки (**код ВРИ 2.7**). Обслуживание жилой застройки (**код ВРИ 2.7**), который содержит
 - Магазины (код ВРИ 4.4), код ВРИ 4.4 (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. Смена основного ВРИ на условно разрешенный ВРИ - **возможна.**

ГИП



Н.Н. Перунова