

**Лукашин Константин Анатольевич**

**Станция технического обслуживания  
мелкосрочного ремонта с автомойкой по адресу:  
Алтайский край, г. Рубцовск, в 33 метрах северо-  
восточнее жилого дома по ул. Сельмашской, 30**

**Обоснование условно разрешенного вида использования  
земельного участка и объекта недвижимости**

**Шифр 07/23/12-008 УРВИ**

**Заказчик: Шаманаев А.А.**

**2024 г.**

Лукашин Константин Анатольевич

**Станция технического обслуживания  
мелкосрочного ремонта с автомойкой по адресу:  
Алтайский край, г. Рубцовск, в 33 метрах северо-  
восточнее жилого дома по ул. Сельмашской, 30**

**Обоснование условно разрешенного вида использования  
земельного участка и объекта недвижимости**

**Шифр 07/23/12-008 УРВИ**

**Заказчик: Шаманаев А.А.**

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ К.А. Лукашин

Инов. № подл.	Подп. и дата	Инов. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/23/12-008 УРВИ	Лист
						2

## Оглавление

1. Введение.....	4
2. Характеристика земельного участка.....	6
3. Характеристики объекта.....	11
4. Санитарные требования к проектируемому объекту.....	12
5. Заключение.....	15
Приложения.....	16

Инв. № подл.	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата
Инв. № подл.	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	<i>07/23/12-008 УРВИ</i>

## 1. Введение

Основанием для разработки документации по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта недвижимости является намерение строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, в 33 метрах северо-восточнее жилого дома по ул. Сельмашской, 30, станции технического обслуживания мелкосрочного ремонта автотранспорта с мойкой, что не соответствует основным видам разрешенного использования недвижимости территориальной зоны, в которой расположен указанный земельный участок.

Документация по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта недвижимости выполнена на основании следующих исходных данных, проектных разработок и нормативных документов:

- заявление заказчика;
- Правил землепользования и застройки города Рубцовска, утвержденных решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 04.12.2007 №621 (с изменениями, внесенными решениями Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 20.12.2010 № 513, от 21.02.2013 № 78, от 17.04.2014 № 313, от 18.06.2015 № 523, от 15.12.2016 № 802, от 22.08.2019 № 307, от 26.03.2021 № 594, от 19.08.2021 № 668, от 23.12.2021 № 747, от 17.11.2022 № 51, от 26.05.2023 № 135, от 17.08.2023 № 168);
- фрагмента карты градостроительного зонирования;
- градостроительного плана земельного участка №РФ- 22-2-09-0-00-2023-2171-0 от 25.10.2023;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»;
- проекта санитарно-защитной зоны станции технического обслуживания мелкосрочного ремонта с автомойкой по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Сельмашская, 30 (КН ЗУ 22:70:021701:473),

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/23/12-008 УРВИ

разработанного ИП Шаманаева Н.А. в 2023 году;

- экспертного заключения по проекту санитарно-защитной зоны Станция технического обслуживания мелкосрочного ремонта с автомойкой по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Сельмашская, 30 (КН ЗУ 22:70:021701:473) от 20.11.2023 №1222, подготовленный Орган инспекции Общество с ограниченной ответственностью «Испытательный центр физических факторов «ДИАЛАР»;

- санитарно - эпидемиологического заключения федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека № 22.01.14.000.Т.001075.12.23 от 14.12.2023 о соответствии государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам проекта санитарно-защитной зоны во всех направлениях по границам территории промплощадки объекта – станция технического обслуживания мелко срочного ремонта с автомойкой по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Сельмашская, 30 (КН ЗУ 22:70:021701:473). ИП Шаманаева Н.А.;

- решение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Алтайскому краю от 16.01.2024 № 22-00-06/09-323-2024 «Об отказе в принятии решения об установлении санитарно-защитной зоны для проектируемой станции технического обслуживания и мелкосрочного ремонта с автомойкой, расположенной по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Сельмашская, 30 (КН ЗУ 22:70:021701:473).

Инов. № подл.	Подп. и дата	Инов. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
---------------	--------------	---------------	--------------	--------------

Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/23/12-008 УРВИ	Лист
						5

## 2. Характеристика земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 22:70:021701:473 общей площадью 1448 кв.м., расположенный по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, в 33 метрах северо-восточнее жилого дома по ул. Сельмашской, 30, находится в южной жилой части города. На земельном участке отсутствуют здания, строения. В границах земельного участка расположены подземные сети теплоснабжения и канализации.

Земельный участок не имеет смежных границ с другими земельными участками и с трех сторон (с южной, восточной и западной) окружен внутриквартальными проездами, с северной стороны участок примыкает к территории общего пользования – улицы Сельмашской. В южном направлении от рассматриваемого земельного участка расположено здание блокированных гаражных боксов, в западном направлении на расстоянии 12 метров двухэтажный многоквартирный жилой дом, в восточном – двухэтажное здание предприятия общественного питания.

Ближайшая нормируемая территория (территория земельного участка многоквартирного жилого дома по ул. Сельмашской, 30) расположена с западной стороны на расстоянии 8,86 метров от границ участка проектируемого объекта.

Подъезд к земельному участку осуществляется непосредственно с проезжей части улицы Сельмашской.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки города Рубцовска, утвержденных решением Рубцовского городского Совета депутатов Алтайского края от 04.12.2007 №621, территория, на которой находится земельный участок проектируемого объекта, расположена в зоне многоэтажной жилой застройки – Ж-1.

**Зона многоэтажной жилой застройки (Ж-1)** выделена для обеспечения правовых условий формирования микрорайонов, кварталов силуэтной застройки на основе архитектурно-композиционных, социально-бытовых, гигиенических, демографических требований, особенностей социальной базы,

Интв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Интв. № подл.	Подп. и дата	Интв. № подл.

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/23/12-008 УРВИ	Лист
						6

уровня инженерного оборудования и с учетом исторически сложившейся этажности многоквартирной застройки.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости.**

- Среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- многоэтажная жилая застройка (2.6);
- хранение автотранспорта (2.7.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- дома социального обслуживания (3.2.1);
- оказание социальной помощи населению (3.2.2);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- общежития (3.2.4);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- стационарное медицинское обслуживание (3.4.2);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
- парки культуры и отдыха (3.6.2);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- государственное управление (3.8.1);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- деловое управление (4.1);
- рынки (4.3);
- магазины (4.4);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- общественное питание (4.6);

Инд. № подл.	Подп. и дата
Инд. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Инд. № подл.
Инд. № подл.	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

07/23/12-008 УРВИ

гостиничное обслуживание (4.7);  
 служебные гаражи (4.9);  
 обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);  
 площадки для занятий спортом (5.1.3);  
 улично-дорожная сеть (12.0.1);  
 благоустройство территорий (12.0.2);  
 санаторная деятельность (9.2.1).

**Условно-разрешенные виды использования недвижимости.**

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);  
 блокированная жилая застройка (2.3);  
 обслуживание жилой застройки (2.7);  
 религиозное управление и образование (3.7.2);  
 проведение научных исследований (3.9.2);  
 развлекательные мероприятия (4.8.1);

**автомобильные мойки (4.9.1.3);**

**ремонт автомобилей (4.9.1.4);**

обеспечение обороны и безопасности (8.0);  
 обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

**Вспомогательные виды разрешенного использования  
 недвижимости.**

Обслуживание жилой застройки (2.7);  
 хранение автотранспорта (2.7.1);  
 предоставление коммунальных услуг (3.1.1);  
 общественное питание (4.6);  
 гостиничное обслуживание (4.7).

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного  
 строительства.**

1. Максимальные и минимальные размеры земельных участков не установлены.
2. Минимальный отступ строений от границы земельного участка,

Интв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Интв. № подл.	Подп. и дата	Интв. № подл.

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/23/12-008 УРВИ	Лист
						8



совпадающей с красной линией улиц, переулков, проездов – три метра, от остальных границ земельного участка – один метр. В случае, если границы земельного участка расположены за красной линией, то отступ строений принимается в соответствии с требованием части 24 статьи 3 настоящих Правил. Допускается размещать строения без отступов от границы смежных земельных участков в случаях блокировки таких строений.

3. Минимальное количество надземных этажей для жилых зданий не менее 5, за исключением жилых домов, строительство которых осуществляется за счет средств федерального, регионального или местного бюджета. Для иных объектов минимальное количество этажей не ограничено. Максимальное количество этажей зданий не ограничено.

4. Площадь озеленения земельных участков – не менее 10% территории участка. Для земельных участков с видами разрешенного использования: хранение автотранспорта (2.7.1); предоставление коммунальных услуг (3.1.1); обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территорий (12.0.2) минимальная площадь озеленения не установлена.

5. Максимальный коэффициент застройки земельного участка – 0,7, за исключением земельных участков с видами разрешенного использования: хранение автотранспорта (2.7.1); предоставление коммунальных услуг (3.1.1); обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных областях (3.9.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территорий (12.0.2).

6. Максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков: при уплотнении застройки - 1,04, в проектируемой застройке - 1,54.

7. Встроенные в жилые дома нежилые помещения, разрешенные для данной зоны, могут размещаться только в многоквартирных жилых домах, выходящих на улицы, проезды, или пристраиваться к ним при условии, что входы в нежилые помещения размещаются со стороны улицы, проезда и для автостоянок достаточно мест.

Инов. № подл.	Подп. и дата
Инов. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Инов. № подл.	

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

07/23/12-008 УРВИ

Лист

9

8. Для видов разрешенного использования – хранение автотранспорта (2.7.1) установлен максимальный размер гаражного бокса для хранения индивидуального автотранспортного средства 4,5х7,5 метров по наружным граням стен из расчета на одно транспортное средство.

Виды использования земельного участка автомобильные мойки (4.9.1.3), ремонт автомобилей (4.9.1.4) относятся к условно разрешенным видам. В соответствии с пунктом 6, статьи 25 Правил землепользования и застройки города Рубцовска, получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов недвижимости осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Алтайского края о градостроительной деятельности, в соответствии со статьей 27 Правил землепользования и застройки с проведением публичных слушаний.

Функциональное назначение территориальной зоны многоэтажной жилой застройки (Ж-1) – формирование микрорайонов, кварталов плотной жилой застройки с учетом социально-бытовых, гигиенических, демографических потребностей, обеспечения социальной базы, уровня инженерного оборудования. Виды использования недвижимости – автомобильные мойки и ремонт автомобилей, которые определяются настоящей документацией как условно разрешенные для обеспечения эксплуатации объекта – станция технического обслуживания мелкосрочного ремонта с автомойкой, соответствуют вспомогательному функционалу данной территориальной зоны.

Примыкание земельного участка к магистральной улице Сельмашской, относящейся к улицам общегородского значения и расположенной в зоне автодорожного транспорта (Т-3), с большим потоком транспорта обуславливает использование участка для обслуживания автомобилей по части мелкого ремонта и мойки. Наличие малого количества аналогичных объектов в указанной части города является основным фактором выбора данного вида использования объекта недвижимости.

Интв. № подл.	Подп. и дата
Интв. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/23/12-008 УРВИ	Лист
						10

### 3. Характеристики объекта

Основное направление деятельности объекта – мойка, техническое обслуживание и мелкий ремонт автотранспортных средств.

Объект включает в себя один тупиковый пост технического обслуживания и мелкого ремонта автомобилей и пять постов мойки автомобилей.

В процессе технического обслуживания и мелкого ремонта автотранспортных средств на проектируемом объекте предусматриваются такие работы как шиномонтаж, подкачка колес, замена воздушных фильтров, заправка кондиционеров, ремонт электрооборудования автомобиля.

Мойка автомобилей предусмотрена сезонная, сквозная, по принципу самообслуживания.

Передвижение обслуживаемого автотранспорта осуществляется в границах земельного участка. Въезд на земельный участок осуществляется с северной стороны участка непосредственно с проезжей части улицы Сельмашской.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	07/23/12-008 УРВИ

#### 4. Санитарные требования к проектируемому объекту

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" рассматриваемый объект относится к V классу опасности с нормативным размером санитарно-защитной зоны – 50 метров (раздел 12, п.125, класс V, п.п. 12.5.7 «Мойка автомобилей с количеством постом не более 5 с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающим к зданиям», п.п. 12.5.4. «Объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов от 2 до 5 постов (без малярно-жестяных работ), с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям».

Основное направление деятельности объекта – мойка, техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств.

Объект расположен вблизи многоквартирных жилых домов.

Заказчиком подготовлен проект санитарно-защитной зоны станции технического обслуживания мелкосрочного ремонта с автомойкой по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Сельмашская, 30 (КН ЗУ 22:70:021701:473), выполненный ИП Шаманаева Н.А. в 2023 году с целью обоснования санитарного класса опасности проектируемого объекта и устанавливаемого размера санитарно-защитной зоны в соответствии с требованиями санитарных норм.

Согласно экспертному заключению Органа инспекции ООО «Диалар»:

- приземные концентрации всех загрязняющих веществ на границе СЗЗ - границе территории предприятия и жилой зоны не превышают 1,0 ПДК и 0.8 GLR с соответствующим периодом осреднения. Таким образом, объект не является источником воздействия на среду и для него не требуется проведение санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий в

Инь. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
Инь. № подл.	Подп. и дата	Инь. № подл.

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	<i>07/23/12-008 УРВИ</i>	Лист
						12

части организации СЗЗ;

- расчеты рассеивания загрязняющих веществ не выявили превышения 0.1 ПДК по всем загрязняющим веществам, присутствующим в выбросах на границе жилой застройки и устанавливаемой СЗЗ (границе территории предприятия).

Расчетная санитарно-защитная зона проектируемого предприятия по фактору шумового воздействия не выходит за пределы устанавливаемой санитарно-защитной зоны (границы территории предприятия).

Остальные факторы вредного воздействия не являются приоритетными для рассматриваемого предприятия.

На основании результатов экспертизы, учитывая сложившуюся градостроительную ситуацию в месте расположения объекта, возможно согласование расчетной величины СЗЗ по совокупности факторов для проектируемого объекта – станции технического обслуживания мелкосрочного ремонта с автомойкой, расположенной по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Сельмашская, 30 (КН ЗУ 22:70:021701:473) – по границам территории промплощадки объекта: 0 метров во всех направлениях по румбам.

Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека выдано санитарно - эпидемиологическое заключение № 22.01.14.000.Т.001075.12.23 от 14.12.2023 о соответствии государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам проекта санитарно-защитной зоны во всех направлениях по границе территории промплощадки объекта; проектируемый объект – станция технического обслуживания мелкосрочного ремонта с автомойкой по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Сельмашская, 30, (КН 22:70:021701:473). Выполненный ИП Шаманаева Н.А.

В соответствии с письмом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Алтайскому краю от 16.01.2024 № 22-00-06/09-323-2024, на границе земельного участка

Ив. № подл.	Подп. и дата
Ив. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Ив. № подл.
Ив. № подл.	Подп. и дата

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

07/23/12-008 УРВИ

Лист

13

проектируемого объекта расчетами не установлено превышений предельно-допустимых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и превышения предельно-допустимых уровней физического воздействия на атмосферный воздух. В данном случае установление санитарно-защитной зоны не требуется, соответственно Решение об установлении санитарно-защитной зоны не выдается.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Инов. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Лис	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	<i>07/23/12-008 УРВИ</i>

## 5. Заключение

При размещении станции технического обслуживания мелкосрочного ремонта автомобилей с автомойкой на земельном участке по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, в 33 метрах северо-восточнее жилого дома по ул. Сельмашской, 30, соблюдаются требования к инсоляции зданий, санитарные, противопожарные и градостроительные нормы.

Размещение указанного объекта на участке будет соответствовать функциональным задачам территориальной зоны многоэтажной жилой застройки (Ж-1) и не окажет вредного влияния на характер и процесс жизнедеятельности и эксплуатации объектов, расположенных на смежных земельных участках.

Настоящей документацией по обоснованию условно разрешенного вида использования земельного участка – **автомобильные мойки, ремонт автомобилей** и объекта недвижимости – **станция технического обслуживания мелко срочного ремонта автомобилей с автомойкой** по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, в 33 метрах северо-восточнее жилого дома по ул. Сельмашской, 30, устанавливается, что при размещении указанного объекта обеспечивается соблюдение требований санитарных, противопожарных и градостроительных норм, правовые условия и функциональные задачи территориальной зоны многоквартирной жилой застройки (Ж-1), а также не нарушаются законные права и интересы правообладателей смежных земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на прилегающих участках.

Инов. № подл.	Инов. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
---------------	---------------	--------------	--------------

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
------	------	----------	-------	------

*07/23/12-008 УРВИ*

Лист

15

## ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Градостроительный план земельного участка.

2. Экспертное заключение Органа инспекции ООО «Диалар» по проекту санитарно-защитной зоны станции технического обслуживания и мелкосрочного ремонта с автомойкой, расположенной по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Сельмашская, 30 (КН ЗУ 22:70:021701:473);

3. Санитарно-эпидемиологическое заключение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Алтайскому краю от 14.12.2023 № 22.01.14.000.Т.001075.12.23.

4. Решение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Алтайскому краю от 16.01.2024 № 22-00-06/09-323-2024 «Об отказе в принятии решения об установлении санитарно-защитной зоны для проектируемой станции технического обслуживания и мелкосрочного ремонта с автомойкой, расположенной по адресу: Алтайский край, г. Рубцовск, ул. Сельмашская, 30 (КН ЗУ 22:70:021701:473)

5. Фрагмент карты градостроительного зонирования на участок;

6. Схема планировочной организации земельного участка;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	



