

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



656043, г.Барнаул, ул. Интернациональная, 72
офис 301

Тел/факс (3852)555-940

ИНН 2221183589 ОГРН 1112225000678

E-mail: info@alfa22.org

Свидетельство о допуске к видам работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№П-007-2221183589-0197-5

Регистрационный номер СРО-П-007-29052009

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО
В АЛТАЙСКОМ КРАЕ, Г. НОВОАЛТАЙСКЕ, ЮГО-ЗАПАДНЕЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УЛ. СПАССКАЯ, 71
(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)**

Основная часть.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Материалы по обоснованию проекта.

Барнаул 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



656043, г.Барнаул, ул. Интернациональная, 72
офис 301

Тел/факс (3852)555-940

ИНН 2221183589 ОГРН 1112225000678

E-mail: info@alfa22.org

Свидетельство о допуске к видам работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№П-007-2221183589-0197-5

Регистрационный номер СРО-П-007-29052009

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО
В АЛТАЙСКОМ КРАЕ, Г. НОВОАЛТАЙСКЕ, ЮГО-ЗАПАДНЕЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УЛ. СПАССКАЯ, 71
(ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ)**

Основная часть.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Материалы по обоснованию проекта.

Директор

А.С. Тремасов

Выполнил

В.В. Ломакин



Барнаул 2025 г.

Оглавление

1. СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ	3
2. ВВЕДЕНИЕ	4
3. ПОЛОЖЕНИЕ УЧАСТКА В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА	6
4. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.....	6
5. ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	7
6. ПЛАНИРОВОЧНАЯ И ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА КВАРТАЛА В СОСТАВЕ ЖИЛОГО РАЙОНА	7
6.1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ	7
6.2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ.....	7
7. ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА	8
7.1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ	8
7.2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	8
8. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.....	9
8.1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ	9
8.2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ	9
9. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.....	10
10. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	10
10.1. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ	10
11. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	10
12. ОПИСАНИЕ И ОБОСНОВАНИЕ ПОЛОЖЕНИЙ, КАСАЮЩИХСЯ ЗАЩИТЫ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, ПРОВЕДЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.....	10
13. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	11
14. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ПРИЛОЖЕНИЯ	11
15. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.....	11

1. СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ

I. Текстовые материалы

№ п/п	Наименование материалов	Гриф
1	Проект планировки.	н/с
	Текстовая часть (основная часть и материалы по обоснованию).	
	Графические приложения (основная часть и материалы по обоснованию)	
2	Проект межевания.	
	Текстовая часть (основная часть и материалы по обоснованию)	
	Графические приложения (основная часть и материалы по обоснованию)	

Графические материалы проекта планировки

№ п/п	Наименование чертежей	Материал	Гриф	Масштаб
Проект планировки				
1	Опорный план. Схема планировочной структуры микрорайона. (фрагмент утвержденного проекта планировки) (изменения)	Цветная печать	н/с	1:1000
2	Схема планировочной структуры микрорайона. Эскиз застройки. Разбивочный чертеж красных линий. (изменения)	Цветная печать	н/с	1:1000
3	Схема организации улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов. (изменения)	Цветная печать	н/с	1:1000
4	Схема зон допустимого размещения застройки. (изменения)	Цветная печать	н/с	1:1000
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. (изменения)	Цветная печать	н/с	1:1000

Графические материалы проекта межевания

1	Опорный план границ (фрагмент утвержденного проекта межевания) (изменения)	Цветная печать	н/с	1:1000
2	Схема межевых границ. (изменения)	Цветная печать	н/с	1:1000

2. Введение

Проект по внесению изменений в проект планировки территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасская, 71 выполнен ООО «АльфаА-ПроектТ» на основании:

- обращения Тер-Мкртчян А.Г.;

- постановления администрации города Новоалтайска Алтайского края «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасская, 71 от 26.03.2025 № 608.

Исходные данные и нормативная документация, используемые для подготовки проекта планировки:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12 2004 № 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», актуальная редакция;

- Нормативы градостроительного проектирования Алтайского края, актуальная редакция;

- Проект планировки и проекта межевания территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасская, 71, утвержденных постановлением Администрации города Новоалтайска Алтайского края от 29.03.2016 № 458 (далее – Проект планировки территории);

- Генеральный план муниципального образования городского округа город Новоалтайск, утвержденный решением Новоалтайского городского Собрания депутатов Алтайского края от 19.08.2010 №93 (с изменениями от 27.08.2018 N19, от 17.08.2021 №23, от 17.10.2023 №31) (далее - Генеральный план);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск, утвержденные решением Новоалтайского городского Собрания депутатов от 27.08.2018 №20 (с

изменениями от 20.08.2019 N20, от 17.08.2021 №24, от 17.10.2023 №32, от 18.03.2025 №05) (далее – Правила);

- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городского округа город Новоалтайск Алтайского края, утвержденные решением Новоалтайского городского Собрания депутатов Алтайского края от 17.10.2017 №32 (с изменениями от 19.09.2023 №28) (далее - Нормативы);

- Сведения ФГИС ЕГРН актуальные на март 2025 года;

- Санитарно-эпидемиологическое заключение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Алтайскому краю по проекту санитарно-защитной зоны проектируемого объекта – автомобильная мойка, по адресу: город Новоалтайск, ул. Спасская, 71/8 от 28.04.2025 №22.01.14.000.Т.000695.04.25.

Задачами разработки проекта по внесению изменений в Проект планировки территории являются:

- установление и изменение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах земельных участков по ул. Спасская, 71/8 (22:69:020412:543) и по ул. Спасская, 71/7 (22:69:020412:592);

- изменение характеристик объектов капитального строительства в границах земельных участков по ул. Спасская, 71/8 (22:69:020412:543) и по ул. Спасская, 71/7 (22:69:020412:592);

- изменение линий отступа от красной линии и от границ смежных земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений.

Площадь территории в границах которой, вносятся изменения – 1452,00 м².

3. Положение участка в планировочной структуре города

Застройка индивидуальными жилыми домами по ул. Спасская предусмотрена действующим Генеральным планом городского округа г. Новоалтайск.

В соответствии с Правилами, территория проектирования расположена в территориальной зоне – Зона застройки индивидуальными жилыми домами – блокированная жилая усадебная застройка (Ж1(2)) в границах земельных участков по ул. Спасская, 71/8 (кадастровый номер 22:69:020412:543) и по ул. Спасская, 71/7 (кадастровый номер 22:69:020412:592).

Квартал индивидуальной жилой застройки расположен в границах зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ).

Вид: ЗОУИТ 22:69-6.541.

Наименование: Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора подземных вод, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на участках Бажово (скв. 3/БР-735, 4а/1-43), Плодопитомник-1 (скв. 14/БР-459), Плодопитомник-2 (АТП) (скв. 9/4005), Плодопитомник-3 (НДСК) (скв. 3э, 34/1-327), Плодопитомник-4 (скв. 1э), Район Новостройки-2 (скв. 22/БР-982) ООО "Новоалтайскводоканал" г. Новоалтайска на Новоалтайском месторождении.

Вид: ЗОУИТ 22:69-6.543.

Наименование: Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора подземных вод, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на участках Бажово (скв. 5/1-112), Белоярск-8 (скв. 58/17), Велижановка (скв. 53/250-Д, 54/ 93-Д), Залинейный-5 (скв. 25), Микрорайон-10 (скв. 48/БР-601), Мирный (скв. 19/4258), Плодопитомник-1 (скв. 13/Б-4056), Плодопитомник-2 (АТП) (скв. 10/БР-452), Плодопитомник-3 (НДСК) (скв. 33, 35/1-326, 36/1-325), Плодопитомник-4 (скв. 2э), Район Новостройки-1 (скв. 21), Район Новостройки-2 (скв. 23/АБ-101/86, 24/1/88) ООО "Новоалтайскводоканал" г. Новоалтайска на Новоалтайском месторождении.

Объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий в границах проектируемого земельного участка не выявлено.

В границах земельного участка ведется строительство индивидуальных жилых домов и объектов обслуживания в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки. Рельеф участка нарушен и изменен.

Осуществлено строительство инженерных сетей.

4. Природные условия

Естественные климатические условия рассматриваемой территории, инженерно-геологическая характеристика и гидрогеологические условия

являются благоприятными для строительства объектов индивидуального жилищного строительства. Раздел представлен в ранее утвержденном Проекте планировки территории.

5. Оценка состояния окружающей среды

Рассматриваемая территория является благоприятной для строительства объектов индивидуального жилищного строительства и объектов обслуживания. Раздел представлен в ранее утвержденном Проекте планировки территории.

6. Планировочная и функциональная структура квартала в составе жилого района

6.1. Существующее положение

Планировочная структура квартала индивидуальной жилой застройки соответствует утвержденному Проекту планировки территории.

6.2. Проектные решения

Проект по внесению изменений в Проект планировки территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасская, 71 не предполагается внесение изменений в развитие планировочной структуры данной территории.

Основными задачами разработки проекта по внесению изменений в Проект планировки территории являются:

- установление и изменение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах земельных участков по ул. Спасская, 71/8 (22:69:020412:543) и по ул. Спасская, 71/7 (22:69:020412:592)
- изменение характеристик объектов капитального строительства в границах земельных участков по ул. Спасская, 71/8 (22:69:020412:543) и по ул. Спасская, 71/7 (22:69:020412:592).

Общее планировочное решение подчинено основным положениям Генерального плана г. Новоалтайска и ранее утвержденного Проекта планировки территории. Проект планировки территории решает задачи оптимального развития территории и главной целью ставит развитие объектов обслуживания на территории вносимых изменений.

Проектными решениями предусмотрено строительство индивидуальных жилых домов и объектов обслуживания. На территории квартала организовано два въезда с ул. Спасская и ул. Добрынинская.

Дорожно-уличная сеть квартала предусматривает закольцовку проездов общего пользования.

Хранение личных автомобилей предусмотрено в границах земельных участков, предназначенных для строительства индивидуальных жилых домов.

7. Жилая застройка

7.1. Существующее положение

В границах земельного участка ведется строительство индивидуальных жилых домов в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

7.2. Проектные решения

Проект по внесению изменений в Проект планировки территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасская, 71 предполагается изменения технико-экономических показателей жилой застройки квартала.

Проектом по внесению изменений предлагается на земельном участке по ул. Спасская, 71/7 (кадастровый номер 22:69:020412:592) вместо индивидуального жилого дома разместить магазин.

Перечень и характеристики жилых объектов приведены в таблице № 1

Таблица № 1

№ на плане	Этажность	Проект	Средняя площадь жилых домов м ²	Количество жилых домов	Очередность строительства
1-10, 12-48, 51-56, 64-69	1-2	Индивид.	107,5	1	Не устанавливается
Итого			6880	64	

8. Общественная застройка

Утвержденным Проектом планировки территории предусмотрено размещение учреждений и предприятий обслуживания населения.

8.1. Существующее положение

На территории квартала осуществлено строительство магазинов в соответствии с Проектом планировки территории.

8.2. Проектные решения

Проект по внесению изменений в Проект планировки территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасская, 71 предполагается изменение технико-экономических показателей объектов обслуживания.

Проектом по внесению изменений предлагается на земельном участке, (условный номер № 62) по ул. Спасская, 71/8 (кадастровый номер 22:69:020412:543), вместо магазина разместить объект дорожного сервиса.

Возможность размещения объекта дорожного сервиса в границах участка, установлена проектом санитарно-защитной зоны, утвержденной санитарно-эпидемиологическим заключением Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Алтайскому краю по проекту санитарно-защитной зоны проектируемого объекта – автомобильная мойка, по адресу: город Новоалтайск, ул. Спасская, 71/8 от 28.04.2025 №22.01.14.000.Т.000695.04.25.

В границах квартала предусматривается размещение 3 предприятий обслуживания населения.

Перечень и характеристики объектов обслуживания приведён в таблице № 2.

Таблица № 2

Условный № на плане	Учреждения и предприятия обслуживания	Этажность	Общая Площадь, м ²	Проект	Очередность строительства
49	Предприятие торговли	1-2	По проекту	индивид	Не устанавливается

50	Предприятие торговли	1-2	По проекту	индивид	Не устанавливается
62	Объект дорожного сервиса	1-2	По проекту	индивид	Не устанавливается

Противопожарное расстояние от планируемого к строительству магазина на земельном участке № 71/7 по ул. Спасская до жилого дома на земельном участке № 71/9 по ул. Спасская составляет 7,00 метров, что соответствует требованиям таблицы 1 абз. 4.3. Приказа МЧС России от 24.04.2013 № 288 (ред. от 27.06.2023) «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (вместе с «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»).

Противопожарное расстояние от планируемого к строительству объекта дорожного сервиса (автомобильная мойка) на земельном участке № 71/8 по ул. Спасская до жилого дома на земельном участке № 71/9 по ул. Спасская составляет 25,00 метров, что соответствует требованиям таблицы 1 абз. 4.3. Приказа МЧС России от 24.04.2013 № 288 (ред. от 27.06.2023) «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (вместе с «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»).

Расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей для проектируемого здания магазина на земельном участке № 71/7 по ул. Спасская определяется проектной документацией в соответствии с таблицей 16 постановления Правительства Алтайского края от 29.12.2022 № 537 (ред. от 10.04.2024) «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края».

Таблица 1

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III C0	II, III C1	IV C0, C1	IV, V C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15

Соответствие размещаемых объектов (здание магазина, объект дорожного сервиса (автомобильная мойка)) после перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 22:69:020412:543, 22:69:020412:592 градостроительным требованиям Правил в территориальной зоне – Зона застройки индивидуальными жилыми домами – блокированная жилая усадебная застройка (Ж1(2)).

Наименование показателя	Нормативный показатель	Проектируемый показатель	Соответствие градостроительным требованиям
Минимальный отступ от красной линии до здания магазина с западной стороны	5,0 м	5,0 м	соответствует
Минимальный отступ от красной линии до здания магазина с северной стороны	5,0 м	3,0 м	не соответствует
Минимальный отступ от красной линии до здания	5,0 м	8,5 м	соответствует

автомобильной мойки			
Минимальный отступ от границ смежного земельного участка до здания автомобильной мойки	3,0 м	0,0 м	не соответствует
Минимальный отступ от границ смежного земельного участка до здания магазина	3,0 м	0,0 м	не соответствует
Минимальный/максимальный процент застройки здания автомобильной мойки	10/70	41	соответствует
Минимальный/максимальный процент застройки здания магазина	10/не установлен	42	соответствует

9. Транспортная инфраструктура

Проект по внесению изменений в Проект планировки территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасская, 71 не предполагается изменений улично дорожной сети движения пешеходов и транспорта.

10. Инженерная инфраструктура

Проект по внесению изменений в Проект планировки территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасская, 71 не предполагается изменений инженерной инфраструктуры.

10.1. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Проект по внесению изменений в Проект планировки территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасская, 71 не предполагает внесение изменений в организацию водоотведения ливневых, поверхностных стоков и инженерной подготовки территории.

11. Охрана окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей среды принимаются согласно утвержденному Проекту планировки территории.

12. Описание и обоснование положений, касающихся защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Мероприятия по защите от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне принимаются согласно утвержденному Проекту планировки территории.

13. Технико-экономические показатели

Баланс территории проектируемого квартала

Таблица № 3

№ п/п	Территория	Расчетный срок (2030г.)	
		га	%
1	2	3	4
1	Жилая застройка	3,7486	62,38
2	Общественно-деловая застройка	0,2154	3,65
3	Территория коммунальных объектов	0,017	0,27
4	Улицы, проезды, парковки	2,01	33,40
5	Прочие территории	0,018	0,30
Итого:		6,009	100,0

Основные технико-экономические показатели

- Площадь	6,009 га
- Численность жителей	313 чел.
- Жилищная обеспеченность	22,00 м ² /чел.
- Плотность населения	52 чел/га
- Общая площадь жилых домов	6880,00 м ²
- Площадь застройки капитальными объектами	9270,90 м ²
- Коэффициент застройки	0,15
- Коэффициент плотности застройки	0,104

14. Графические материалы и приложения

- Опорный план. Схема планировочной структуры микрорайона. (фрагмент утвержденного Проекта планировки) (изменения) М 1:1000;
- Схема планировочной структуры микрорайона. Эскиз застройки. Разбивочный чертеж красных линий (изменения) М 1:1000;
- Схема организации улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов (изменения) М 1:1000;
- Схема зон допустимого размещения застройки (изменения) М 1:1000;
- Схема границ зон с особыми условиями использования территории (изменения) М 1:1000;
- Санитарно-эпидемиологическое заключение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Алтайскому краю по проекту санитарно-защитной зоны проектируемого объекта – автомобильная мойка, по адресу: город Новоалтайск, ул. Спасская, 71/8 от 28.04.2025 №22.01.14.000.Т.000695.04.25.

15. Проект межевания территории

Проект по внесению изменений в Проект планировки территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасская, 71 выполнен ООО «Альфа-Проект» по обращению Тер-Мкртчян А.Г. в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», Правилами, постановлением Администрации города Новоалтайска Алтайского края «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасская, 71 от 26.03.2025 № 608.

Внесение изменений в проект межевания касается только границ земельных участков по ул. Спасская, 71/8 (кадастровый номер 22:69:020412:543) и по ул. Спасская, 71/7 (кадастровый номер 22:69:020412:592) в городе Новоалтайске Алтайского края. Границы иных

участков и показатели утвержденного Проекта планировки территории остаются без изменений.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Согласно положениям Генерального плана муниципального образования городского округа город Новоалтайск на участке проектирования:

- особо охраняемые природные территории местного и регионального значения отсутствуют;
- памятники истории и культуры федерального и регионального значения отсутствуют;
- границы лесов и лесных земель отсутствуют.

Территория проектирования расположена в III поясе зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения.

Исходными данными для разработки настоящего проекта по внесению изменений послужили следующие материалы:

- Проект планировки территории;
- контрольная съемка земельного участка масштаба 1:500, предоставленная заказчиком актуальная на апрель 2025 года;
- сведения филиала ФГИС ЕГРН актуальные на март 2025 года.

Целями подготовки Проекта по внесению изменений в Проект планировки территории является:

- установление и изменение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков по ул. Спасской, 71/8 (22:69:020412:543) и по ул. Спасской, 71/7 (22:69:020412:592);
- установление, изменение вида разрешенного использования земельных участков по ул. Спасской, 71/8 (22:69:020412:543) и по ул. Спасской, 71/7 (22:69:020412:592);
- изменение линий отступа от красной линии и от границ смежных земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений.

Материалы Проекта планировки территории (проект межевания) включает в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы существующих элементов планировочной структуры;
- 5) красные линии;

б) границы образуемых (изменяемых) земельных участков.

**Сведения о границах территории, в отношении которой
утвержден Проект планировки территории (проект межевания)**

Проект планировки территории (проект межевания), утвержден постановлением Администрации города Новоалтайска Алтайского края от 29.03.2016 № 458;

Границы территории, утвержденного Проекта планировки территории (проект межевания), определены контурами земельного участка 22:69:020412:373, существовавшего на момент разработки Проекта планировки территории (проект межевания).

Границы территории вносимых изменений в проект межевания ограничены границами образуемых земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2.

Перечень координат характерных точек границ, разрабатываемого проекта
межевания в системе координат МСК-22.

Номер точки	X	Y
1	609533,86	3200351,80
2	609556,69	3200371,13
3	609537,14	3200394,30
2	609524,73	3200409,01
1	609517,73	3200402,66
6	609503,60	3200387,54
5	609514,02	3200375,24
3	609533,86	3200351,80

**Расчет нормативных размеров образуемых (изменяемых) земельных
участков**

Земельные участки по ул. Спасская, 71/8 (кадастровый номер 22:69:020412:543) и по ул. Спасская, 71/7 (кадастровый номер 22:69:020412:592) являются муниципальной собственностью и находятся в долгосрочной аренде у Заявителя.

Проектом по внесению изменений предлагается перераспределение части земельного участка по ул. Спасская, 71/8 (кадастровый номер 22:69:020412:543) с земельным участком по ул. Спасская, 71/7 (кадастровый номер 22:69:020412:592).

В результате перераспределения происходит изменение границ земельных участков с кадастровым номером 22:69:020412:592 с увеличением площади за счет присоединяемой части земельного участка с кадастровым номером 22:69:020412:543 площадью, ориентировочно, 200 м².

Пунктом 1 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что «предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами».

Статьей 22 Правил градостроительными регламентами для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами – блокированная жилая усадебная застройка (Ж1(2)) определено, что предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для видов условно разрешенного использования – обслуживание жилой застройки и объекты дорожного сервиса, не подлежат установлению.

Расчет нормативной площади земельного участка необходимой для эксплуатации объекта дорожного сервиса на образуемом земельном участке :ЗУ1 не выполнялся, так как объект планируется разместить в параметрах здания существующего магазина. При уменьшении площади земельного участка, фактически процент застройки составляет 42%. Максимальный % застройки земельного участка не устанавливается в соответствии с Правилами.

Расчет нормативной площади земельного участка необходимой для эксплуатации магазина на образуемом земельном участке :ЗУ2 не выполнялся, так как здание магазина является объектом перспективного строительства.

Формирование земельных участков

Формирование границ :ЗУ1 обусловлено:

- с северо-западной стороны границей образуемого земельного участка :ЗУ2 (точки 5, 4, 3);
- с северо-восточной стороны границей кадастрового земельного участка 22:69:020412:393 (точки 3, 8);
- с юго-восточной стороны красной линией по ул. Спасская (точки 8, 7, 6);

- с юго-западной стороны красной линией по ул. Спасская и границей кадастрового земельного участка 22:69:020412:590 (точки 6, 5).

Формирование границ :ЗУ2 обусловлено:

- с северо-западной границей кадастрового земельного участка 22:69:020412:590 (точки 1, 2);

- с северо-восточной стороны границей кадастрового земельного участка 22:69:020412:393 (точки 2, 3);

- с юго-восточной стороны границей образуемого земельного участка :ЗУ1 (точки 3, 4, 5);

- с юго-западной стороны красной линией ул. Спасской и границей кадастрового земельного участка 22:69:020412:590 (точки 5, 1).

Образование земельного участка :ЗУ1 примерной площадью 538,10 м², путем перераспределения части земельного участка по улице Спасская, 71/8 (кадастровый номер 22:69:020412:543), предоставленного в аренду, площадью 738,00 м² и земельного участка по улице Спасская, 71/7 (кадастровый номер 22:69:020412:592), предоставленного в аренду, площадью 714,00 м², в соответствии с пп. 4 , п. 1, ст. 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Образование земельного участка :ЗУ2 примерной площадью 913,60 м², путем перераспределения земельного участка по улице Спасская, 71/7 (кадастровый номер 22:69:020412:592), предоставленного в аренду, площадью 714,00 м² и земельного участка по улице Спасская, 71/8 (кадастровый номер 22:69:020412:543), предоставленного в аренду, площадью 738,00 м², в соответствии с пп .4 , п. 1, ст. 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таблица образуемых (изменяемых) земельных участков

№ з/у	Адрес	Площадь по сведениям ФГИС ЕГРН, м ²	Нормативная площадь земельного участка, м ²	Проектная площадь земельного участка, м ²	Способ образования земельного участка	ВРИ, код
:ЗУ1	ул.Спасская,71/8 22:69:020412:543	738,00	-	538,10	Перераспределение	4.9.1*
:ЗУ2	ул.Спасская,71/7 22:69:020412:592	714,00	-	913,60	Перераспределение	4.4*

*- код видов разрешенного использования приведены в соответствии с
 ООО «Альфа-Проект» г. Барнаул, ул. Интернациональная,72 , офис 301 тел. (3852) 555-940.

Приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

- 4.9.1.3 – Объекты дорожного сервиса (автомобильные мойки);

- 4.4. - Магазины - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Таблица образуемых (изменяемых) земельных участков содержит перечень земельных участков и сведения об их площади, способе образования и виде разрешенного использования.

Каталог координат образуемых земельных участков в системе координат МСК-22 указан в графических материалах Проекта по внесению изменений (основной части проекта межевания, лист 2).

Рекомендации по установлению публичных сервитутов

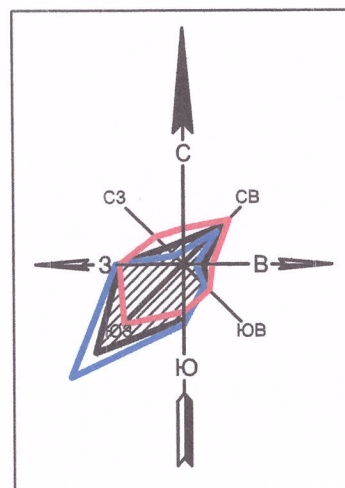
Публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается в соответствии со ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Установление публичного сервитута в отношении рассматриваемых земельных участков не требуется.

Графические материалы и приложения

- Опорный план. (фрагмент утвержденного проекта межевания) масштаба 1:1000;

- Схема межевых границ (изменения) масштаба 1:1000.

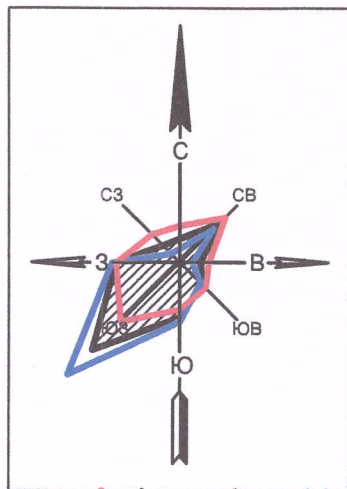


Условные обозначения

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | - граница территории проектирования | | - объекты обслуживания |
| | - граница территории вносимых изменений | | - озеленение |
| | - красные линии | | - улицы и проезды |
| | - границы существующих кадастровых земельных участков | | - пешеходные дорожки, тротуары и площадки (проектируемые) |
| | - индивидуальные жилые дома | | - контейнерно-мусорные площадки |

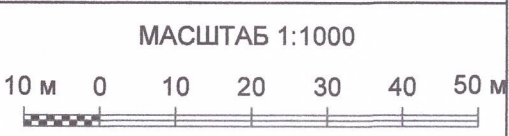
Примечание: В качестве опорного плана использован фрагмент чертежа планировочной структуры микрорайона ранее утвержденного проекта планировки.

						Проект планировки и проект межевания территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасской, 71 (внесение изменений)			
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	№ ДОК	ПОДПИСЬ	ДАТА	Проект планировки Материалы по обоснованию	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ГАП		Ломакин			04.25		П	1	5
Выполнил		Ломакин				Опорный план. Схема планировочной структуры микрорайона. М1:1000 (фрагмент утвержденного проекта планировки)	ООО "АльфА-Проект" г. Барнаул		



Экспликация зданий и сооружений:

1-10,12-48, 51-61,64-69	Индивидуальный жилой дом
50,49	Предприятия торговли и бытового обслуживания населения
62	Объект дорожного сервиса
11	Детская площадка
71	Контейнерная площадка для сбора ТКО

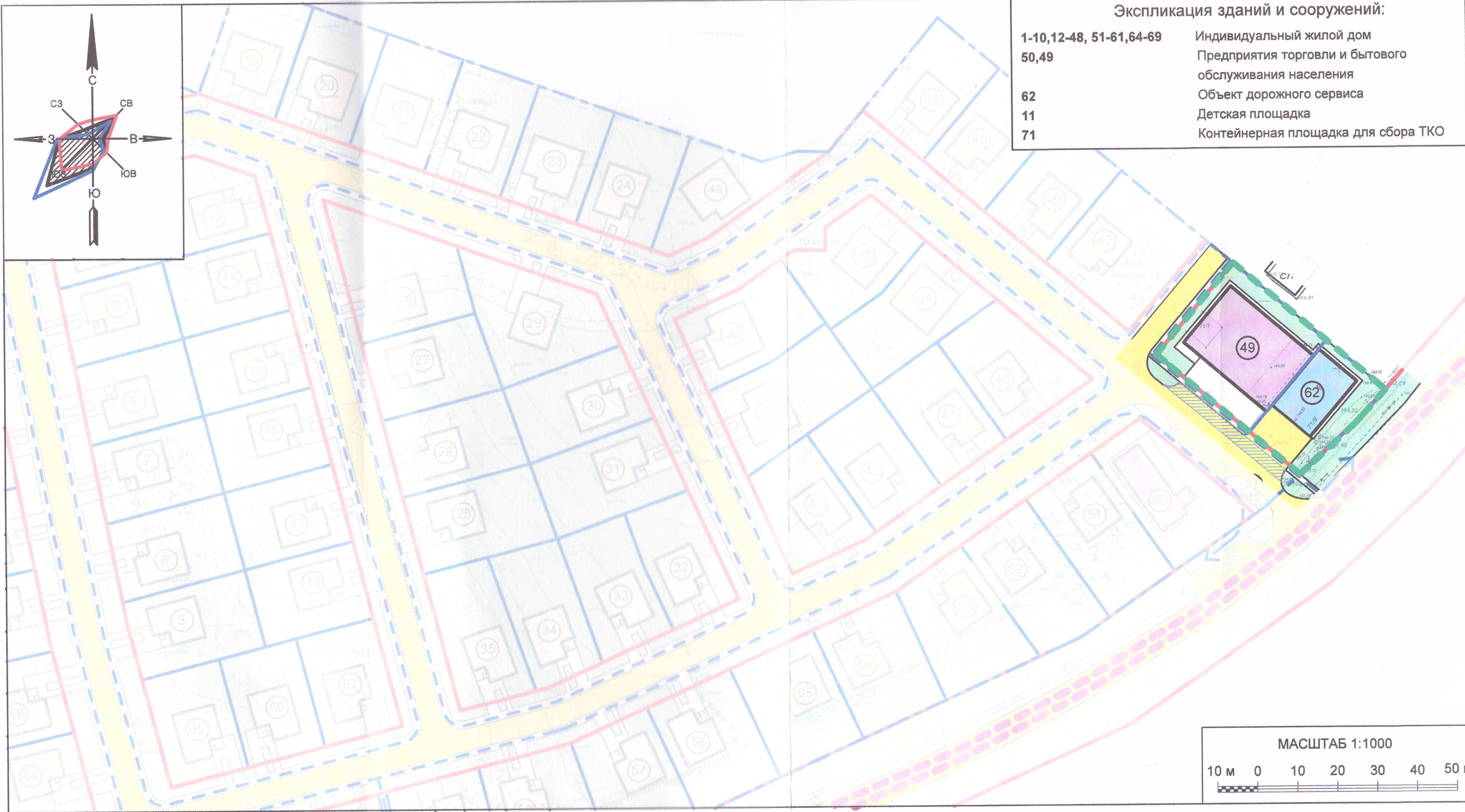
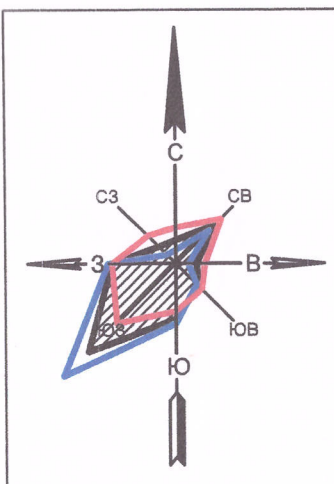


Условные обозначения

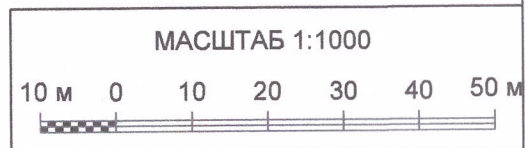
- | | | | |
|--|---|--|---|
| | - граница территории проектирования | | - объекты дорожного сервиса |
| | - граница территории вносимых изменений | | - озеленение |
| | - красные линии | | - улицы и проезды |
| | - границы существующих кадастровых земельных участков | | - пешеходные дорожки, тротуары и площадки (проектируемые) |
| | - индивидуальные жилые дома | | - контейнерно-мусорные площадки |
| | - объекты обслуживания | | |

Примечание: Изменения в проект планировки вносятся в отношении земельных участков, строительный номер 62 по ул. Спасской,71/8 (22:69:020412:543) и строительный номер №49 по ул. Спасской,71/7 (22:69:020412:592) Внесением изменений в проект планировки не предусмотрено изменений красных линий.

						Проект планировки и проект межевания территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасской, 71 (внесение изменений)		
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	№ ДОК	ПОДПИСЬ	ДАТА			
ГАП	Ломакин				09.25	Проект планировки	СТАДИЯ	ЛИСТ
Выполнил	Ломакин					Основная часть	П	2
						Схема планировочной структуры микрорайона. Эскиз застройки. Разбивочный чертеж красных линий. (изменения) М1:1000	ЛИСТОВ	5
						ООО "Альфа-Проект" г. Барнаул		



Экспликация зданий и сооружений:	
1-10,12-48, 51-61,64-69	Индивидуальный жилой дом
50,49	Предприятия торговли и бытового обслуживания населения
62	Объект дорожного сервиса
11	Детская площадка
71	Контейнерная площадка для сбора ТКО

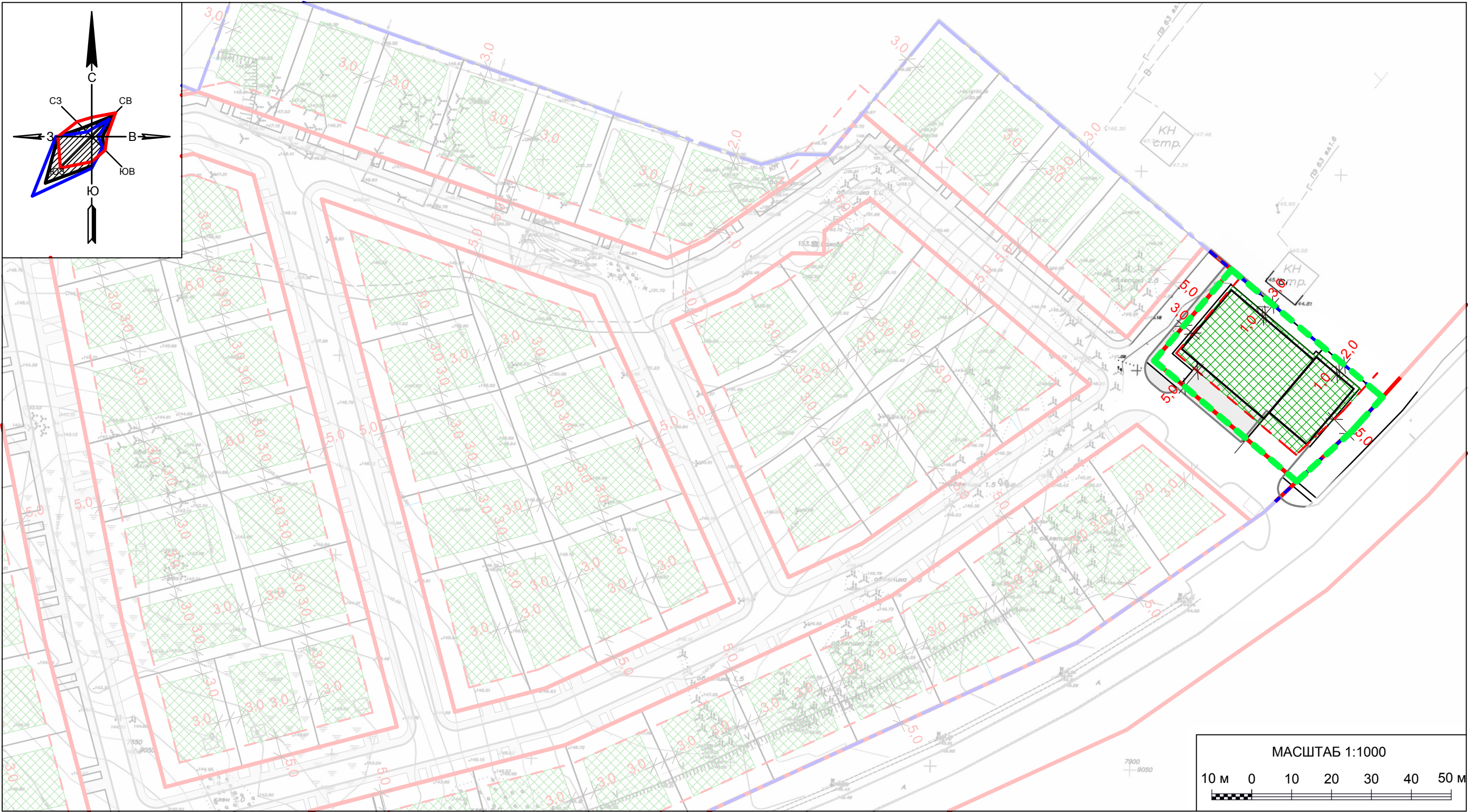


Условные обозначения

- граница территории проектирования
- граница территории вносимых изменений
- красные линии
- границы существующих кадастровых земельных участков
- индивидуальные жилые дома
- объекты обслуживания
- объекты дорожного сервиса
- озеленение
- улицы и проезды
- пешеходные дорожки, тротуары и площадки (проектируемые)
- контейнерно-мусорные площадки

- линии общественного транспорта (автобус)
- пешеходные связи
- открытые парковки предприятий обслуживания населения

						Проект планировки и проект межевания территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасской, 71 (внесение изменений)			
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	№ ДОК	ПОДПИСЬ	ДАТА	Проект планировки Материалы по обоснованию	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ГАП			Ломакин		09.25		П	3	5
Выполнил			Ломакин			Схема организации улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов	ООО "Альфа-Проект" г. Барнаул		



Условные обозначения

- граница территории проектирования

- граница территории вносимых изменений

- красные линии

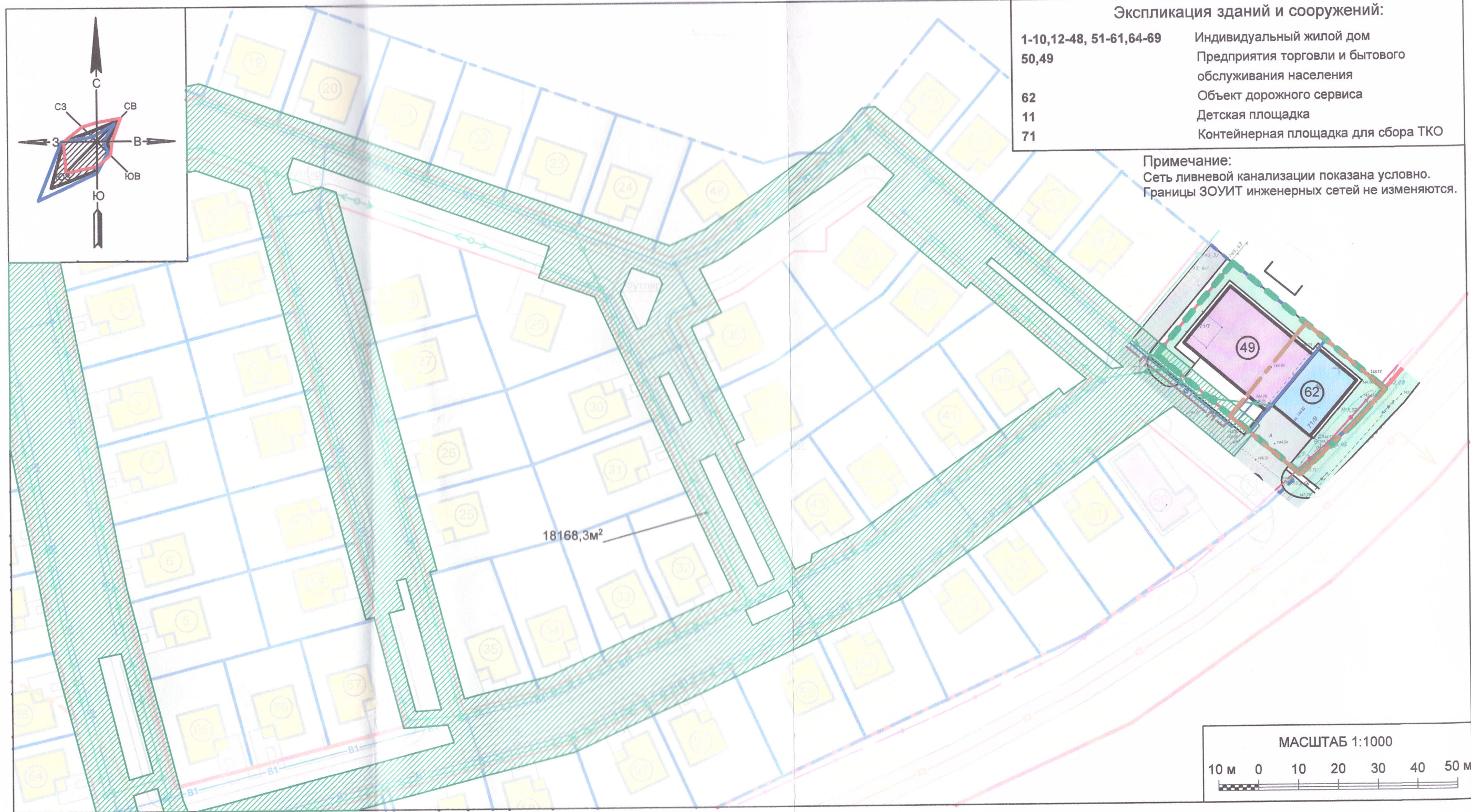
- границы существующих кадастровых земельных участков
- зоны допустимого размещения застройки

- улицы и проезды

- пешеходные дорожки, тротуары и площадки (проектируемые)

- контейнерно-мусорные площадки

						Проект планировки и проект межевания территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасской, 71 (внесение изменений)			
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	№ ДОК	ПОДПИСЬ	ДАТА				
ГАП		Ломакин				Проект планировки Основная часть	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Выполнил		Ломакин					П	4	5
						Схема зон допустимого размещения застройки (изменения) М 1:1000	ООО "Альфа-Проект" г. Барнаул		

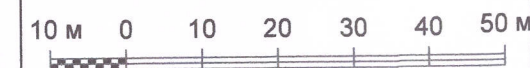


1-10,12-48, 51-61,64-69 50,49	Индивидуальный жилой дом Предприятия торговли и бытового обслуживания населения
62	Объект дорожного сервиса
11	Детская площадка
71	Контейнерная площадка для сбора ТКО

Примечание:
Сеть ливневой канализации показана условно.
Границы ЗОУИТ инженерных сетей не изменяются.

 $18168,3 \text{ m}^2$

МАСШТАБ 1:1000



- объекты дорожного сервиса
- озеленение
- улицы и проезды
- пешеходные дорожки, тротуары и площадки (проектируемые)
- контейнерно-мусорные площадки

- санитарно-защитная зона

- ранее определенные границы зон с особыми условиями использования территорий (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение) - 18168,3 м²

						Проект планировки и проект межевания территории в границах земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, юго-западнее земельного участка по ул. Спасской, 71 (внесение изменений)		
изм.	кол.уч	лист	№ док	подпись	дата	стадия	лист	листов
						П	5	5
Проект планировки Материалы по обоснованию						ООО "Альфа-Проект" г. Барнаул		
Схема границ зон с особыми условиями использования территорий.								

