КОМПАНИЯ ЗЕМПРОЕКТ

РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

Проект по внесению изменений в документацию по планировке земельного участка с кадастровым номером 22:69:050103:18, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10.

Заказчик: ООО «РВБ»
Договор: №МП/09 от 22.08.2025 г
Исполнитель ООО «Компания Земпроект»

Руководитель проекта:

_____ Садаков А.А.

Город БАРНАУЛ 2025

Проект по внесению изменений в документацию по планировке земельного участка с кадастровым номером 22:69:050103:18, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10.

Том II «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка».

2025

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

№ чертежа	Наименование	Примечание
Основная часть проекта планировки территории		
Том I	**«Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе положения об очередности планируемого развития территории. Пояснительная записка».**	
	«Проект планировки территории». Графическая часть.	
ПП-1.1	Чертеж красных линий. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры	М 1:2500
ПП-1.2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	М 1:2500
Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Том II	**«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»**	
	«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»	
ПП-2.1	Карта планировочной структуры территорий.	М 1: 10 000
ПП-2.2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети.	М 1:2500
ПП-2.3	Схема границ территории объектов культурного наследия	Чертеж не разрабатывается.* *В границах проекта планировки отсутствуют объекты культурного наследия.

ПП-2.4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Сводный план инженерных сетей с размещением объектов инженерной инфраструктуры. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:2500
ПП-2.5	Схема вертикальной планировки.	М 1:2500
ПП-2.6	Эскиз планировочного решения.	М 1:2500

ОГЛАВЛЕНИЕ

Обозначение	Наименование	Страница
	Оглавление	4
	Введение	5
	1. СОВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ, ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.	7
	2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	15
	3. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ	19
	4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ	24
	5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	29
	6. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	33
	7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	34

Введение

Подготовка документации по планировке земельного участка, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10, кадастровый номер 22:69:050103:18 осуществлена в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов и иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (автодорог, линий электропередачи и линий связи).

Исходные данные заказчика:

- Постановление Администрации города Новоалтайска Алтайского края о разработке документации по внесению изменений в проект планировки территории, № 1786 от 13.08.2025 г;

- Задание на корректировку проекта планировки;

- Задание на проектирование;

- Топографическая съемка в электронном виде;

Характеристика объекта проектирования:

Место положения участка – г. Новоалтайск Алтайского края:

1. Проектируемый земельный участок находится в северо-восточной части г. Новоалтайск, Алтайского края в границах земельного участка с кадастровым номером 22:69:050103:18. Примерная площадь участка – 24,26 га.

Проектная документация выполнена с учетом положений следующих нормативно-правовых документов:

- Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс РФ»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный кодекс РФ»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций»;
- СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по

гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90»;

- СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003»;

- СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов».

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

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 26 декабря 2024 года);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск, утвержденных решением Новоалтайского городского совета депутатов от 27.08.2018 № 20 (с изменениями от 20.08.2019 № 20, 17.08.2021 № 24, 17.10.2023 № 32, 18.03.2025 № 05);

- Генеральный план городского округа город Новоалтайск;

- Проект планировки территории, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10, утвержденный Постановлением администрации города Новоалтайска Алтайского края от 16.03.2022 г. № 412;

- Проект планировки территории, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10, утвержденный Постановлением администрации города Новоалтайска Алтайского края от 10.04.2024 г. № 808;

- Проект планировки территории, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10, утвержденный Постановлением администрации города Новоалтайска Алтайского края № 368 от 13.03.2020 г. (в редакции от 15.07.2025);

- Законы и иные нормативно-правовые акты Алтайского края, органов местного самоуправления.

1. СОВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ, ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Территория проектирования расположена по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10, кадастровый номер 22:69:050103:18.

Проектом по внесению изменений в документацию по планировке территории предлагается формирование земельного участка для размещения объектов складского назначения на части территории земельного участка с кадастровым номером 22:69:050103:18 (схема 1). В градостроительном отношении территория проектирования представляет собой свободную от застройки территорию с относительно ровным рельефом. Абсолютные отметки местности в пределах земельного участка изменяются от 145,3 до 155,5 м. Ориентировочная площадь территории формируемого участка проектирования –24,26 га.

Формирование территории проектирования обусловлено:

- с севера – железнодорожные пути, за путями – д. Токарево;
- с востока – промышленная территория и территории садоводств;
- с юга – территории садоводств;
- с запада – федеральная трасса Р-256 Чуйский тракт.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск (в редакции от 18.03.2025 № 11), рассматриваемая территория расположена в производственной зоне (П1).

Проектируемый участок расположен на землях бывшей воинской части, с севера участок прилегает к железной дороге.

Территория формируемого земельного участка расположена в границах подзон приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226.

Территория формируемого земельного участка расположена в III поясе зоны санитарной охраны подземного источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Ограничения использования территории в границах третьего пояса ЗСО источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения установить согласно пункту 3.2.2 СанПиН 2.1.4.1110-02. Владельцам объектов, расположенных в границе третьего пояса ЗСО, обеспечить выполнение установленных ограничений в целях исключения отрицательного влияния на качество воды подземного источника водоснабжения.

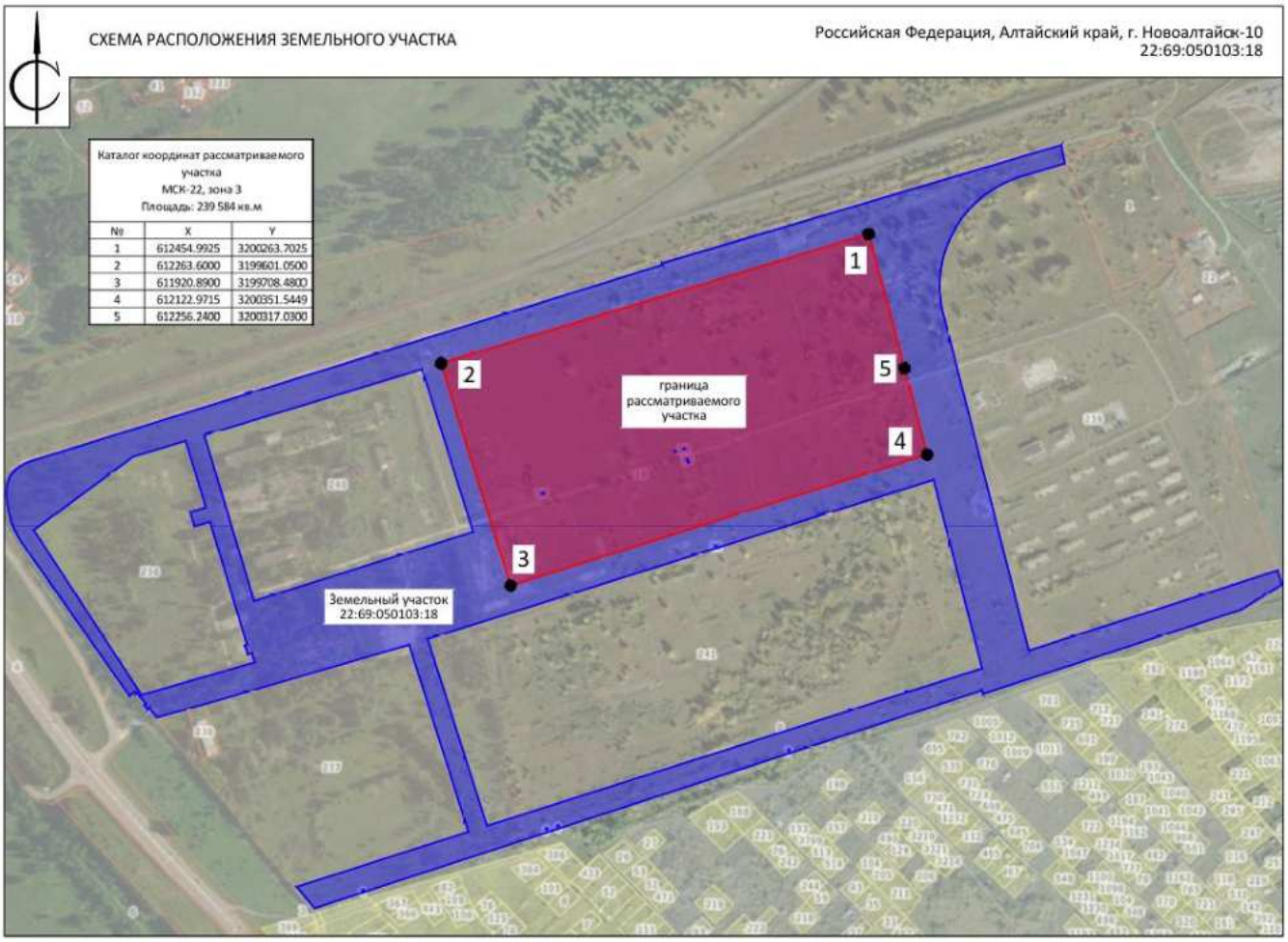


Схема 1 – Ситуационная спутниковая карта-схема проектируемого участка.

Взаи. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

МП/09/2025-2025-ППТ.ПЗ

Лист 8

Копировал:

Формат А4

1.1 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Климат изучаемой территории резко континентальный с холодной продолжительной зимой и коротким теплым летом. Климатические условия района приводятся по многолетним наблюдениям ближайшей метеостанции «Барнаул». Изучаемая территория в соответствии с СП 131.13330.2020 [18] относится к I строительно-климатической зоне, подрайон 1В.

Климат района в соответствии с СП 131.13330.2020 характеризуется следующими основными показателями:

Таблица 1

№ п.п.	Характеристика	Показатель
1	Температура наиболее холодных суток обеспеченностью 98%, t°C	-44
2	Температура наиболее холодных суток обеспеченностью 92%, t°C	-40
3	Температура наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 98%, t°C	-39
4	Температура наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 92%, t°C	-36
5	Температура с обеспеченностью 0,94, t°C	-21
6	Абсолютная температура холодного периода, t°C	-52
7	Среднесуточная амплитуда температуры наиболее холодного месяца, t°C	9,3
8	Средняя температура, периода со среднесуточной температурой ≤8°C, t°C	-7,5
9	Продолжительность периода со среднесуточной температурой ≤8°C, сут	213
10	Средняя температура периода со среднесуточной температурой ≤10°C, t°C	-6,3
11	Продолжительность периода со среднесуточной температурой ≤10°C, сут	230
12	Количество осадков за ноябрь-март, мм	117
13	Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль	ЮЗ
14	Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь, м/с	4
15	Средняя скорость ветра за период со среднесуточной температурой ≤8°C, м/с	3,4
16	Температура наиболее теплых суток обеспеченностью 98%, t°C	+28
17	Температура наиболее теплых суток обеспеченностью 95%, t°C	+26
18	Средняя максимальная температура наиболее теплого месяца, t°C	+26,3

19	Абсолютная температура, t°C	+38
20	Среднесуточная амплитуда температуры наиболее теплого месяца, t°C	12,2
21	Количество осадков за апрель-октябрь, мм	299
22	Суточный максимум осадков, мм	66
23	Преобладающее направление ветра за июнь-август	СВ
24	Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль, м/с	0
25	Снеговой район по карте 1 СП 20.13330.2016	IV
26	Нормативный вес снегового покрова по таб.10.1 СП 20.13330.2016, кПа	2,4
27	Ветровой район карте 2 СП 20.13330.2016	III
28	Нормативное значение ветрового давления по таб.11.1 СП20.13330.2016, кПа	0,38
29	Гололедный район по карте 3 СП 20.13330.2016	III
30	Нормативное значение толщины стенки гололеда таб.12.1 СП 20.13330.2016, мм	10

1.2 Опасные природные процессы

По категории опасности природных процессов территория проектируемого строительства по совокупности факторов относится к опасным (по морозному пучению и по сейсмичности) согласно СП 115.13330.2016.

На исследуемом участке из геологических и инженерно-геологических процессов, отрицательно влияющих на устойчивость территории, следует отметить морозное пучение грунтов. А также следует отметить инженерную деятельность человека (необеспеченность поверхностного стока, утечки из водонесущих коммуникаций и т.д.), что может привести к замачиванию грунтов и образованию «верховодки».

Согласно картам общего сейсмического районирования территории - ОСР-2015А - район работ для средних по сейсмическим свойствам грунтов относится по шкале MSK- 64 к 6-бальной для объектов массового строительства (карта А). Ввиду отсутствия карт микросейсмического районирования, сейсмичность площадки предварительно определялась по СП 14.13330.2018 (табл. 1). Категория грунтов по сейсмическим свойствам (табл.1, СП14.13330.2018) - третья (суммарная мощность насыпных грунтов, песков, насыщенных водой, составляет в 30-метровой толще грунтов более 10,0 метров). Сейсмичность площадки 6 баллов по карте А.

По относительной деформации пучения пески ИГЭ-2 в зоне сезонного промерзания слабопучинистые: согласно расчету по формуле 6.33 (п. 6.8.8. СП 22.13330.2016), показатель дисперсности D=2,8, что >1 согласно п. 6.8.8. СП

22.13330.2016. Но в случае замачивания грунты будут обладать пучинистыми свойствами: до сильно- и чрезмернопучинистых.

1.3 Оценка состояния окружающей среды

Основные источники воздействия на окружающую среду и ограничения

Проектом по внесению изменений в документацию по планировке территории предлагается формирование земельного участка для размещения распределительного центра на базе современного технологического оборудования с размещением деятельности на территории г. Новоалтайск Алтайского края. В рамках реализации данного проекта планируется оказывать полный комплекс услуг фулфилмента. Фулфилмент – комплекс операций с момента оформления заказа покупателем и до момента получения им покупки.

Рассматриваемая территория расположена в северо-восточной части г. Новоалтайск Алтайского края, в границах территории с кадастровым номером 22:69:050103:18.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск (в редакции от 18.03.2025 № 11), рассматриваемая территория расположена в производственной зоне (П1).

Проектируемый участок расположен на землях бывшей воинской части, с севера участок прилегает к железной дороге.

Территория формируемого земельного участка расположена в границах подзон приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226.

Территория формируемого земельного участка расположена в III поясе зоны санитарной охраны подземного источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Ограничения использования территории в границах третьего пояса ЗСО источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения установить согласно пункту 3.2.2 СанПиН 2.1.4.1110-02. Владельцам объектов, расположенных в границе третьего пояса ЗСО, обеспечить выполнение установленных ограничений в целях исключения отрицательного влияния на качество воды подземного источника водоснабжения.

Инвентаризация источников выбросов загрязняющих веществ для существующих источников на периоды строительства и эксплуатации представлена в «Перечне мероприятий по охране окружающей среды», (Шифр 1ЕП-ППТ.ООС.5).

Охранные зоны инженерных сооружений

На рассматриваемой территории проходит охранная зона сооружения – газопровод высокого давления в г. Новоалтайске, II п.к. (участок от 206км до котельной в/ч 06430).

Размер охранных зон для газораспределительных сетей принят постановлением правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» (с изменениями и дополнениями).

«Охранная зона газораспределительной сети» – территория с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов газораспределительной сети, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинению вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесению экологического ущерба и возникновение пожаров.

Оценка состояния воздушного бассейна

Состояние атмосферного воздуха городского округа Новоалтайск в первую очередь определяется промышленными выбросами самого г. Новоалтайск, а также промышленными и сельскохозяйственными предприятиями и котельными, расположенными на территории населённых пунктов округа.

Очень высокий уровень загрязнения обусловлен значительным объемом выбросов загрязняющих веществ от стационарных и передвижных источников, неблагоприятными погодными условиями для рассеивания выбросов, неудовлетворительным санитарным состоянием большей части территории города (убирается только мусор, пыль остается на тротуарах), частыми автомобильными «пробками» на дорогах города. Отрицательно сказалось на качестве воздуха города массовое уничтожение «взрослых» деревьев.

Доля загрязнения атмосферы выбросами токсичных веществ от автотранспортных средств составляет 27 % суммарных выбросов, а уровень загрязнения атмосферного воздуха вблизи автомагистралей по многим показателям превышает допустимые санитарные нормы.

Оценка радиационной обстановки

За весь период работ по радиационному обследованию территорий, планируемых к застройке в г. Новоалтайск, превышения радиационного фона над нормативным уровнем не обнаружено.

Плотность потока радона варьировала в пределах 20-53 мБк/схм2.

Оценка состояния почво-грунтов

Основными причинами и источниками загрязнения почв г. Новоалтайск являются:

- загрязнение воздушного бассейна;
- отсутствие регулирования и очистки поверхностных стоков ливневой канализации;
- канализационные стоки;
- несанкционированные свалки бытовых и промышленных отходов;
- отсутствие научно разработанной схемы санитарной очистки города.

Согласно немногочисленным архивным данным состояние почв удовлетворительное. Санитарно-эпидемиологические показатели (энтомологические, паразитологические, микробиологические исследования) - в норме, содержание основных тяжелых металлов (цинк, медь, кадмий, никель, свинец) не превышает допустимых уровней, пестициды в почвах отсутствуют. В местах с густой застройкой и интенсивным городским трафиком иногда наблюдается наличие в почвах свинца (в пределах 1-3 мг/кг), однако превышения нормативных уровней не обнаружено.

Информация об экологическом состоянии грунтов (послойно) отсутствует.

Оценка гидрологических условий

Питание водоносного горизонта происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков, талых вод, утечек из водонесущих коммуникаций.

При критическом подтопляющем уровне 4,0 для зданий нормального уровня ответственности, на расчетный срок 15 лет площадка является потенциально неподтопляемой.

Выводы:

Геологические и гидрогеологические условия рассматриваемой территории, являются благоприятными для строительства.

Радиационная обстановка в г. Новоалтайск - удовлетворительная. Имеется информация по радоноопасности территории, однако при создании конкретных объектов и зданий, где планируется длительное пребывание

людей, необходимо уточнение данного показателя в пределах выделенных контуров зданий. В случае реконструкции существующих объектов обязательно проведение оценки радоноопасности зданий путем замеров объемной активности радона и торона (с пересчетом на ЭРОА) в помещениях объекта.

1.4 Особо охраняемые природные территории

Согласно положениям Генерального плана городского округа – города Новоалтайск Алтайского края особо охраняемые природные территории местного и регионального значения на участке проектирования отсутствуют.

1.5 Объекты культурного наследия

Согласно положениям Генерального плана городского округа – города Новоалтайск Алтайского края на территории в границах проекта планировки объекты культурного наследия отсутствуют.

Если при строительных работах будут обнаружены какие-либо предметы археологии, необходимо вызвать представителя управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Алтайского края и провести дополнительное согласование работ.

2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектное предложение планировочной структуры территории проектирования разработано в соответствии со сложившейся планировочной структурой города Новоалтайск и положений Генерального плана городского округа – города Новоалтайск Алтайского края.

Территория ограничена:

– с севера – железнодорожные пути, за путями – д. Токарево;

– с востока – промышленная территория и территории садоводств;

– с юга – территории садоводств;

– с запада – федеральная трасса Р-256 Чуйский тракт.

На проектируемой территории планируется размещение технопарка, включающего в себя:

• административную зону (разрешенный вид использования: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности – код 4.1);

• пищевые зоны (разрешенный вид использования: размещение объектов пищевой промышленности – код 6.4);

• производственно-складскую зону (разрешенный вид использования: размещение объектов пищевой промышленности – код 6.4; размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов, промышленные базы, склады – код 6.9);

• складские зоны (разрешенный вид использования: размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов промышленные базы, склады, продовольственные склады – код 6.9);

• логистическую зону (разрешенный вид использования: размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов – код 6.9);

• зону мясоперерабатывающего предприятия (разрешенный вид использования: размещение объектов пищевой промышленности – код 6.4);

• зону деревообрабатывающей промышленности (разрешенный вид использования: размещение объектов легкой промышленности (разрешенный вид использования: размещение объектов легкой промышленности – код 6.3, для объектов V класса опасности; размещение объектов строительной промышленности – код 6.6, для объектов V класса опасности; размещение объектов целлюлозно-бумажной промышленности – код 6.11, для объектов V класса опасности);

• коммунально-хозяйственную зону (разрешенный вид использования: размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами – код 3.1);

• зону парковок (разрешенный вид использования: стоянки для

хранения служебного автотранспорта – код 4.9);

• зону железнодорожной сети (разрешенный вид использования: размещение железнодорожных путей – код 7.1.1);

• зону улично-дорожной сети (разрешенный вид использования: размещение автомобильных дорог, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог – код 7.2.1; размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры, размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств – код 12.0.1; размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов – код 12.0.2).

Перспективное развитие территории проекта планировки направлено на создание в его границах современного технопарка, включающего в себя административный комплекс с офисами предприятий, конференц-залами, гостиницей и сырьевыми лабораториями, выставочную площадку, промышленные предприятия, склады с возможностью доставки грузов железнодорожным транспортом, а так же всю сопутствующую энергетическую, коммунально-хозяйственную, улично-дорожную и железно-дорожную инфраструктуру.

Проектом по внесению изменений в документацию по планировке территории предлагается формирование земельного участка для размещения объекта складского назначения на части территории земельного участка с кадастровым номером 22:69:050103:18.

Территория формируемого земельного участка расположена в границах подзон приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226.

Территория формируемого земельного участка расположена в III поясе зоны санитарной охраны подземного источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Ограничения использования территории в границах третьего пояса ЗСО источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения установить согласно пункту 3.2.2 СанПиН 2.1.4.1110-02. Владельцам объектов, расположенных в границе третьего

пояса ЗСО, обеспечить выполнение установленных ограничений в целях исключения отрицательного влияния на качество воды подземного источника водоснабжения.

В границах территории проектирования размещается сооружение - газопровод высокого давления в г. Новоалтайске, II п.к. (участок от 206км до котельной в/ч 06430).

Проектом по внесению изменений приняты следующие параметры застройки:

- площадь формируемого земельного участка ЗУ1 – 24,26 га;
- ориентировочная площадь застройки в границах формируемого земельного участка ЗУ1 – 145 000 м^2;
- коэффициент застройки – 0,60;
- проектное количество машино/мест – определяется отдельным проектом.

Компоновка и площадь застройки приняты в соответствии с концепцией развития участка. Точные технико- экономические показатели будут определены в результате разработки проектной документации в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами, градостроительным планом земельного участка.

Решение правовых вопросов

Мероприятия, направленные на внесение изменений в проектную документацию территории земельного участка с кадастровым номером 22:69:050103:18, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10, утвержденную постановлением Администрации города Новоалтайск Алтайского края № 368 от 13.03.2020 (в редакции от 15.07.2025), связаны с решением правовых вопросов по проблеме землепользования:

- Мероприятия по формированию самостоятельного земельного участка с целью реализации инвестпроекта.

Инженерная подготовка территории:

- водоотведение ливневых и талых вод с помощью вертикальной планировки территории;
- водопонижение с помощью открытого дренажа.

Развитие транспортной инфраструктуры:

- устройство въездов на территорию;
- устройство плоскостных автопарковок вместимостью определяемой отдельным проектом.

Использование существующих капитальных объектов:

Настоящим проектом не предусмотрено изменений в существующей застройке.

На территории образуемого земельного участка (ЗУ1) на момент

разработки проекта нет объектов капитального строительства.

Строительство новых объектов капитального строительства:

– Объекты складского назначения (Код разрешенного использования: 6.9) (разрабатывается отдельным проектом).

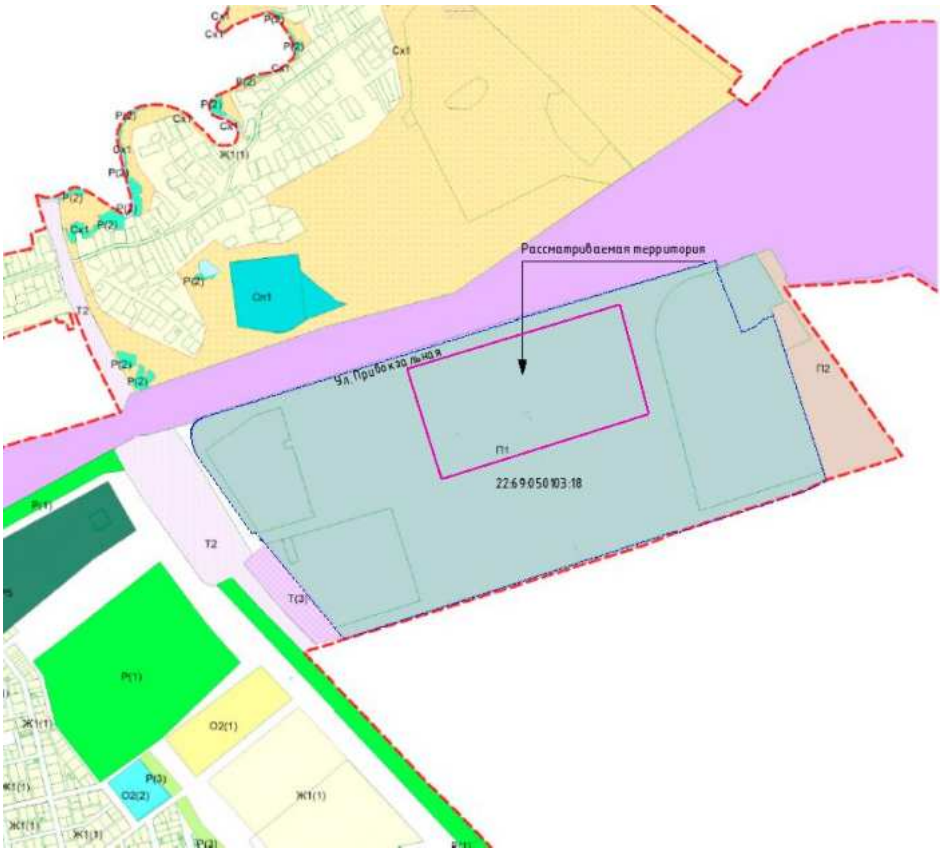
Благоустройство территории:

- Создание плоскостной автостоянки;
- Установка малых архитектурных форм (МАФ) – скамьи, цветочницы, информационные стенды;
- Благоустройство территории (разрабатывается отдельным проектом);

Решения, предложенные в составе документации по планировке территории, в том числе в части зон планируемого размещения объектов капитального строительства, направлены на реализацию решений генерального плана и создание комфортной среды для жителей и гостей города Новоалтайск.

3. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

Местоположение и назначение планируемых объектов на территории проекта планировки соответствует требованиям градостроительных регламентов, установленных правилами землепользования и застройки городского округа – города Новоалтайск Алтайского края (в редакции от 18.03.2025 № 11) (см. схему 2), территория проектирования относится к производственной зоне (П1).



ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

Производственная зона (П1)

Коммунально-складская зона (П2)

Схема 2 – ПЗЗ. Фрагмент карты градостороительного зонирования.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Новоалтайск Алтайского края образуемый земельный участок под строительство объектов складского назначения находится в территориальной зоне П-1, в зоне П-1 допускается размещение:

Таблица 2

Тип вида разрешенного использования (ВРИ)	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования земельного участка*
Основные ВРИ	Тяжелая промышленность	6.2
	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1
	Легкая промышленность	6.3
	Пищевая промышленность	6.4
	Строительная промышленность	6.6
	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
	Железнодорожный транспорт	7.1
	Коммунальное обслуживание	3.1
	Служебные гаражи	4.9
	Обеспечение научной деятельности	3.9
	Автомобильный транспорт	7.2
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	Деловое управление	4.1
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
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
	Приюты для животных	3.10.2
	Ритуальная деятельность	12.1
	Овощеводство	1.3
	Склад	6.9
Вспомогательные ВРИ	Коммунальное обслуживание	3.1
	Спорт	5.1
	Общественное питание	4.6
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	Складские площадки	6.9.1

*- 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».

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ физическое или юридическое лицо имеет право на изменение основного вида разрешенного использования участка на условно разрешенный вид использования земельного участка через направление заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Предельные параметры ВРИ установлены в правилах землепользования и застройки городского округа - города Новоалтайск Алтайского края (в редакции от 18.03.2025 № 11).

Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются федеральным законами и (или) принятым в соответствии с федеральными законами, иными нормативно- правовыми актами.

3.1 Определение параметров планируемых объектов капитального строительства

Таблица 3

Параметры планируемых новых и подлежащих реконструкции (регенерации исторической среды, реставрации, приспособлению) объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование, функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь застройки, м²	Вместимость по проекту планировки	Размер земельного участка, га	Коэффициент застройки*	Радиус доступности
1	Объекты складского назначения (код разрешенного использования: 6.9), (проект)	145 000**	По заданию на проектирование	24,26	Устанавливается в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Алтайского края	--

*отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка, %

** ориентировочная площадь, будет уточнена на последующих стадиях проектирования.

3.2 Определение параметров планируемых объектов системы транспортного обеспечения

С юго-западной стороны организован общедоступный въезд на участок проектирования. Выезд с участка организован в северо-восточной части. На территории проектирования организована схема движения для большегрузного автотранспорта с учетом доступности всех функциональных зон и исключения пересечения потоков автотраспорта.

Железнодорожная сеть участка проектирования связывается с железнодорожной линией, граничащей с территорией проектирования с севера.

Основные мероприятия по развитию транспортного комплекса определены в соответствии с положениями Генерального плана городского округа – г. Новоалтайск Алтайского края.

Настоящими проектными решениями предложено строительство подъездов к образуемому земельному участку (ЗУ1).

Классификация улично-дорожной сети и параметры её элементов приняты в соответствии с СП 42. 13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

При проектировании улично-дорожной сети использовались материалы по «красным линиям», которые были установлены в Проекте планировки территории, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10, утвержденный Постановлением администрации города Новоалтайска Алтайского края № 368 от 13.03.2020 г. (в редакции от 15.07.2025).

Организация хранения легкового транспорта

- устройство плоскостных автопарковок, общая вместимость машиномест определяется отдельным проектом.

3.3 Определение параметров планируемых объектов системы инженерного обеспечения

Показатели инженерного обеспечения для объекта строительства на формируемом земельном участке не превышает показатели, установленные в Проекте планировки территории, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10, утвержденный Постановлением администрации города Новоалтайска Алтайского края № 368 от 13.03.2020 г. (в редакции от 15.07.2025) (шифр: 602-1/2024-2024-ППТ.2).

4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются (в порядке убывания риска):

Природные опасности:

– метеорологические;
– гидрологические;
– лесные пожары;
– геологические опасные явления.

Природно-техногенные опасности:

– аварии на системах жизнеобеспечения;
– аварии на транспорте;
– аварии на взрывопожароопасных объектах.

Биолого-социальные опасности:

наличие данных опасностей возникновения ЧС в зонах проживания человека при высоком уровне негативного воздействия на социальные и материальные ресурсы могут привести к возникновению чрезвычайных ситуаций.

Возможные чрезвычайные ситуации природного характера

Источником природной чрезвычайной ситуации является опасное природное явление, т.е. событие природного происхождения или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду В связи с общими тенденциями повышения глобальной климатической температуры, а также прогнозами МЧС России, в перспективе можно предположить:

– увеличение количества неблагоприятных краткосрочных природных явлений и процессов с аномальными параметрами (внеурочных периодов аномально теплой погоды и заморозков, сильных ветров, снегопадов и т.п.);

– увеличение проявлений засух и природных пожаров;

– уменьшение периода изменений погоды – 3 - 4 дня против обычных 6 - 7 дней, что вызовет определенные трудности в прогнозировании стихийных гидрометеорологических явлений, скажется на степени оперативности оповещения о них и, в большей степени, на возможность прогнозирования последствий.

Метеорологические опасные явления. Климатические экстремумы – экстремально высокие и низкие температуры, сильные ветры, интенсивные

осадки и высокие снегозаносы - это предпосылки возникновения климатически обусловленных опасных ситуаций.

На территории городского округа характерно проявление следующих опасных природных процессов и явлений:

- сильный ветер, в том числе шквал, смерч;
- очень сильный дождь;
- сильный ливень;
- продолжительные сильные дожди;
- сильный туман;
- сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30 °С и выше в течение более 5 суток);
- сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее минус 25 °С и ниже в течение не менее 5 суток).

Сильные ветры угрожают:

- нарушением коммуникаций (линий электропередачи и других);
- срывом крыш зданий и выкорчёвыванием деревьев.

С целью предупреждения ущерба от ветровой деятельности (штормы, ураганы) целесообразны мероприятия: рубка сухостоя, обрезка деревьев, содержание рекламных щитов в надлежащем состоянии вдоль автодорог и в местах сосредоточения населения.

Интенсивные осадки и снегопады.

Интенсивные осадки – сильный ливень, продолжительные дожди.

Уровень опасности – чрезвычайные ситуации муниципального уровня; характеристика возможных угроз – затопление территорий из-за переполнения систем водоотвода, разрушение покрытия дорог.

Интенсивные снегопады – очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом).

Уровень опасности – чрезвычайные ситуации локального уровня; характеристика возможных угроз – разрушение линий ЛЭП и связи при налипании снега, парализующее воздействие на автомобильных дорогах.

Сильные туманы обуславливают возможные чрезвычайные ситуации локального уровня, связанные с дорожно-транспортными происшествиями.

Резкие перепады давления и температуры. Экстремальные температуры приводят к появлению наледи и налипания мокрого снега, что особенно опасно для воздушных линий электропередач. При резкой смене (перепаде) давления воздуха замедляется скорость реакции человека, снижается его способность к сосредоточению, что может привести к увеличению числа аварий на транспорте и на опасных производствах. Происходит обострение сердечно - сосудистых, гипертонических и иных заболеваний.

В зимний период сильный мороз с минимальной температурой воздуха не менее минус 25 °С и ниже в течение не менее 5 суток может вызывать возникновение техногенных аварий на линиях тепло – и энергоснабжения. Кроме того, в условиях низких температур серьезно затрудняется тушение пожаров.

Гидрологические явления (затопления и подтопления)

Основной причиной подтоплений являются большое содержание влаги в грунте в осенне-зимний период и большая высота снежного покрова. Последующее быстрое таянье снега в годы с ранней весной или обильные дожди в летне-осенний период влекут за собой резкий подъём уровня грунтовых вод, что и приводит к развитию процессов подтопления.

Геологические опасные явления:

Землетрясения по своим разрушительным последствиям, количеству человеческих жертв, материальному ущербу и деструктивному воздействию на окружающую среду занимают одно из первых мест среди других природных катастроф. Внезапность в сочетании с огромной разрушительной силой колебаний земной поверхности часто приводят к большому числу человеческих жертв.

Предсказать время возникновения подземных толчков, а тем более предотвратить их, пока невозможно. Однако разрушения и число человеческих жертв могут быть уменьшены путём проведения политики повышения уровня осведомлённости населения и федеральных органов власти о сейсмической угрозе.

Возможные чрезвычайные ситуации техногенного характера

Источником техногенной чрезвычайной ситуации является опасное техногенное происшествие, в результате которого на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, хозяйству и окружающей природной среде.

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

– аварии на системах жизнеобеспечения;

– аварии на потенциально-опасных объектах;

– пожары;

– аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего населения и вызывают наибольшую социальную напряжённость.

Наибольшую опасность представляют следующие объекты:

– трансформаторные электрические подстанции;

– АЗС;

– котельные;

– сети (тепловые, газовые, канализационные, водопроводные и электрические).

Риски возникновения чрезвычайных ситуаций на *сетях водопровода* в мирное время незначительные. Чрезвычайные ситуации возможны в случаях разрыва магистральных сетей, но из-за небольшого максимального диаметра и расхода воды, значительной угрозы такая ситуация не несет ни зданиям и сооружениям, ни населению. Возможно на некоторое время прекращение подачи воды (до ликвидации аварии).

На электроподстанциях может возникнуть короткое замыкание и, как следствие, пожар. Для предотвращения такой ситуации, оборудование снабжено пожарной сигнализацией. На линиях электропередач может произойти обрыв проводов по причине сильного ветра, механического повреждения и т. п. Вследствие этого возможно отключение электроэнергии в жилой и производственной зонах (до ликвидации аварии).

Аварии на газопроводах происходят в результате повреждения строительной техникой и автомобилями, под влиянием коррозии и по причине разрывов сварных швов, а также при возникновении природных и природно-техногенных явлений и под влиянием состава и движения грунта. Аварии сопровождаются появлением отверстий в трубах, разрушением стыковых соединений, возникновением трещин. При этом возникают утечки газа, часто сопровождаемые его воспламенением.

Во избежание аварий на объектах сетей газораспределения ГРО следует проводить мероприятия, направленные на: усиление контроля за проведением строительных работ в охранных зонах газопроводов; установку предупредительных знаков и ограждений газопроводов; соблюдение правил и периодичности технического обслуживания и ремонта объектов сетей газораспределения; мониторинг работы средств электрохимической защиты; прокладку подземных газопроводов; взыскание экономического ущерба от ЗЗЗ произошедших аварий с виновных лиц.

Пожары на объектах экономики приводят к гибели, травматизму людей и уничтожению имущества. С ними связано наибольшее число техногенных чрезвычайных ситуаций.

Основными причинами пожаров, на которых гибнут люди, являются:

– не осторожное обращение с огнём;

– нарушение правил устройства и эксплуатации электрооборудования теплогенерирующих установок;

– неисправность оборудования;

– поджоги.

В зданиях массового скопления людей (объекты обслуживания) необходима установка автоматической пожарной сигнализации,

разработка системы пожаротушения с использованием пожарного водоснабжения.

Аварии на транспорте и транспортных коммуникациях. Аварии на автомобильном транспорте в большинстве случаев обусловлены человеческим фактором или природно-техногенными причинами.

Наибольшее количество чрезвычайных ситуаций на транспорте происходит летом. Основными причинами возникновения дорожно-транспортных происшествий являются:

– нарушение правил дорожного движения;

– техническая неисправность транспортных средств;

– качество дорожного покрытия;

– недостаточное освещение дорог.

Автодороги на рассматриваемой территории не входят в перечень автомобильных дорог с высокой вероятностью возникновения ДТП.

5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Мероприятия по охране окружающей среды направлены на улучшение качества окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов для устойчивого развития территории, обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека.

5.1 Мероприятия по охране атмосферного воздуха.

Для снижения выбросов загрязняющих веществ в период проведения строительно-монтажных работ необходимо проведение следующих мероприятий:

- использование только технически исправного автотранспорта, прошедшего ежегодный технический осмотр;
- регулярное проведение работ по контролю токсичности отработанных газов в соответствии с ГОСТ Р 517.09-2001 и ГОСТ Р 52160-2003;
- перевозка малопрочных материалов в контейнерах, сыпучих – с накрытием кузовов тентами, использование спец автотранспорта;
- запрет на сжигание строительного мусора и отходов на строительной площадке.

5.2 Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов.

Основными условиями обеспечения сохранности почв и земель при выполнении строительных работ является строгое соблюдение природоохранных требований, направленных на охрану почвеннорастительного покрова в пределах границ земельного отвода. Целью рекультивационных работ является приведение нарушенных и загрязненных почв и земель в состояние, пригодное для последующего использования в соответствии с их исходным значением, либо в зависимости от выбранного направления рекультивации. В соответствии с нормативными документами, к нарушенным относятся почвы и земли, которые утратили свою первоначальную природнохозяйственную ценность или являются источником отрицательного влияния на окружающую среду в связи с нарушением гидрогеологического режима территорий, образованием техногенного рельефа (выемки, отвалы, просадки земной

поверхности и т.д.), а также других качественных изменений, вызванных производственной деятельностью.

К мероприятиям по снижению негативного воздействия на земельные ресурсы в период строительства на проектируемой территории относятся:

- обязательное соблюдение границ стройплощадки;
- для предотвращения утечек ГСМ от работающей техники, запрещается использовать в процессе строительства неисправную и неотрегулированную технику. Запрещается аварийные сливы ГСМ на территории строительства;
- земли, изымаемые во временное пользование на период строительства, после его завершения приводятся в состояние, пригодное для их дальнейшего использования по назначению;
- все временные дороги и насыпи разбираются, а образовавшиеся выемки засыпаются;
- на всей временно отведенной территории на период строительства микрорельеф восстанавливается до прежней формы;
- для предотвращения заболачивания и размывов перемещение автотранспорта и строительной техники организовывается только по существующим дорогам общего пользования, а также по внутренним проездам с твердым покрытием в границах стройплощадки;
- организованный сбор и своевременный вывоз жидких и твердых отходов, образующихся в период строительства.

Для охраны земель при строительстве на планируемой территории проектные решения обеспечивают:

- снижение землеемкости объектов за счет компактного размещения зданий, сооружений и установок;
- рациональное использование земель при складировании конструкций во время строительства;
- заправка во время строительства автотранспорта ГСМ будет осуществляться с существующих автозаправочных пунктов.

После завершения строительства вся территория, отведенная в постоянное и временное пользование, очищается от строительного мусора и приводится в состояние пригодное для дальнейшего использования, т.е. выполняется благоустройство территории. Строительный мусор подлежит утилизации путем вывоза на полигон.

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов в период эксплуатации

Благоустройство территории включает максимально возможную площадь озеленения, современные решения по освещенности территории, размещение малых архитектурных форм (скамейки, вазоны, урны).

Мусор выносят вручную наружу в контейнеры, размещенные на отведенной площадке ТБО, откуда осуществляется погрузка мусора в мусоровоз и вывоз его на полигон.

5.3 Мероприятия по охране окружающей среды от воздействия шума.

Для снижения уровней звука на близлежащей территории следует применять экраны, размещаемые между источниками шума и защищаемыми от шума объектами. В качестве экранов следует применять зеленые насаждения. Зеленые насаждения играют большую роль в борьбе с шумом. Располагаемые между источником шума и жилыми домами, участками для отдыха и спорта зеленые насаждения снижают уровень шума на 5 – 10 %. При посадке полос зеленых насаждений должно быть обеспечено плотное примыкание крон деревьев между собой и заполнение пространства под кронами до поверхности земли кустарником. Полосы зеленых насаждений должны предусматриваться из пород быстрорастущих деревьев и кустарников, устойчивых к антропогенным воздействиям и произрастающих в соответствующей климатической зоне. Для уменьшения шумового дискомфорта на территории проекта планировки предлагается использование при реконструкции и новом строительстве специальных шумозащитных окон.

5.4 Мероприятия по рациональному использованию и охране вод и водных биоресурсов в период строительства.

Питание водоносного горизонта происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков, талых вод, утечек из водонесущих коммуникаций.

Возможными источниками загрязнения подземных и поверхностных вод от загрязнения в период строительства являются:

- строительная площадка, с расположенной на ней строительной техникой;
- места временного накопления, хранения и транспортирования отходов, неорганизованное складирование твердых бытовых отходов;
- неочищенные бытовые сточные воды в период СМР;
- поверхностные сточные воды, смывающие с территории строительства загрязняющие вещества, которые поступают за счет:

– вредных выбросов в атмосферу (пыль, аэрозоли), оседающих на поверхности;

– нефтепродукты, попадающие от неисправного автотранспорта.

Охрана поверхностных и подземных вод будет обеспечена путем водоотведения ливневых и талых вод с помощью планировки территории, водопонижение с помощью открытого дренажа, устройство асфальтового покрытия проездов, тротуаров, автостоянок, площадок для размещения контейнеров для сбора мусора, благоустройство территории.

5.5 Мероприятия по организации поверхностного стока.

Существующее положение.

Отвод дождевых и талых стоков с территории существующей застройки в границах проектируемой территории осуществляется по рельефу на проезжие части магистральных улиц и, далее, через систему дождеприемных колодцев, локальных и сборных сетей ливневой канализации. Очистка стоков перед сбросом не предусмотрена.

Проектные решения

Проектными решениями для организации поверхностного стока предусмотрены мероприятия:

– срезка грунтовых масс;

– подсыпка площадок новой застройки для создания нормативного уклона участков и проездов;

– строительство внутриквартальных проездов с твердым покрытием, за счет уклона которых, осуществляется отвод дождевых и талых вод с территории квартала в существующую сеть ливневой канализации.

Очистные сооружения.

Проектными решениями предусматривается использование локальных очистных сооружений. После очистки воды сбрасываются в р. Черемшанку.

5.6 Мероприятия по охране почвенно-растительного покрова.

Охрана почвенно-растительного покрова – исключение загрязнения продуктами деятельности человека и транспорта. Для исключения отрицательного воздействия на почво-грунты предусмотрено асфальтовое покрытие проездов, тротуаров, площадок для размещения контейнеров для сбора мусора и автостоянок.

6. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектные показатели будут определены в результате разработки проектной документации в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами, градостроительным планом земельного участка.

7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории проектирования	га	131,98
2	Площадь формируемого земельного участка (ЗУ1)	га	24,26
3	Площадь застройки в границах формируемого земельного участка	га	14,5
		% от общей площади зон в установленных границах проекта планировки	60
4	Коэффициент застройки	---	Устанавливается в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Алтайского края
5	Этажность застройки	Количество этажей	До 3
6	Стоянки для хранения легковых автомобилей временного хранения	мест	Определяется отдельным проектом

Проект по внесению изменений в документацию по планировке земельного участка с кадастровым номером 22:69:050103:18, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10.

«Материалы по обоснованию проекта планировки территории».
Графическая часть.

2025

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

№ чертежа	Наименование	Примечание
Основная часть проекта планировки территории		
Том I	**«Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе положения об очередности планируемого развития территории. Пояснительная записка».**	
	«Проект планировки территории». Графическая часть.	
ПП-1.1	Чертеж красных линий. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:2500
ПП-1.2	Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры.	М 1:2500
Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Том II	**«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»**	
	«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»	
ПП-2.1	Карта планировочной структуры территорий.	М 1: 1000
ПП-2.2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети.	М 1:2500
ПП-2.3	Схема границ территории объектов культурного наследия	Чертеж не разрабатывается.* *В границах проекта планировки отсутствуют объекты культурного наследия.

ПП-2.4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Сводный план инженерных сетей с размещением объектов инженерной инфраструктуры. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:2500
ПП-2.5	Схема вертикальной планировки.	М 1:2500
ПП-2.6	Эскиз планировочного решения.	М 1:2500

ОГЛАВЛЕНИЕ

Обозначение	Наименование	Страница
	Оглавление	4
ПП-2.1	Карта планировочной структуры территорий.	5
ПП-2.2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети.	6
ПП-2.4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Сводный план инженерных сетей с размещением объектов инженерной инфраструктуры. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	7
ПП-2.5	Схема вертикальной планировки.	8
ПП-2.6	Эскиз планировочного решения.	9

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦА:

городского округа (существующая)

населенного пункта (планируемая)

участков, поставленных на кадастровый учёт

ПРИРОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ:

река, озеро

болото

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1):

усадебная жилая застройка Ж1(1)

блокированная усадебная жилая застройка Ж1(2)

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2)

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3)

Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)

Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1) :

административно-делового назначения О1(1)

торгового назначения О1(2)

Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О2) :

учебно-образовательного назначения О2(1)

спортивного назначения О2(2)

здравоохранения О2(3)

социального, культурно-бытового назначения О2(4)

религиозного использования О2(5)

Производственная зона (П1)

Коммунально-складская зона (П2)

Зона инженерной инфраструктуры (И) :

водоснабжения И(1)

электроснабжения И(2)

водоотведения И(3)

Зона транспортной инфраструктуры (Т) :

железнодорожного транспорта Т(1)

автомобильного транспорта Т(2)

дорожного сервиса Т(3)

Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1)

Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2)

Зона рекреационного назначения (Р) :

зона городских парков, скверов, бульваров Р(1)

зона зеленых насаждений - кустарников Р(2)

зона городских лесов Р(3)

зона пляжного отдыха Р(4)

объектов рекреационного назначения Р(5)

Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп1)

Зона специального назначения, связанная с государственными объектами (Сп2) :

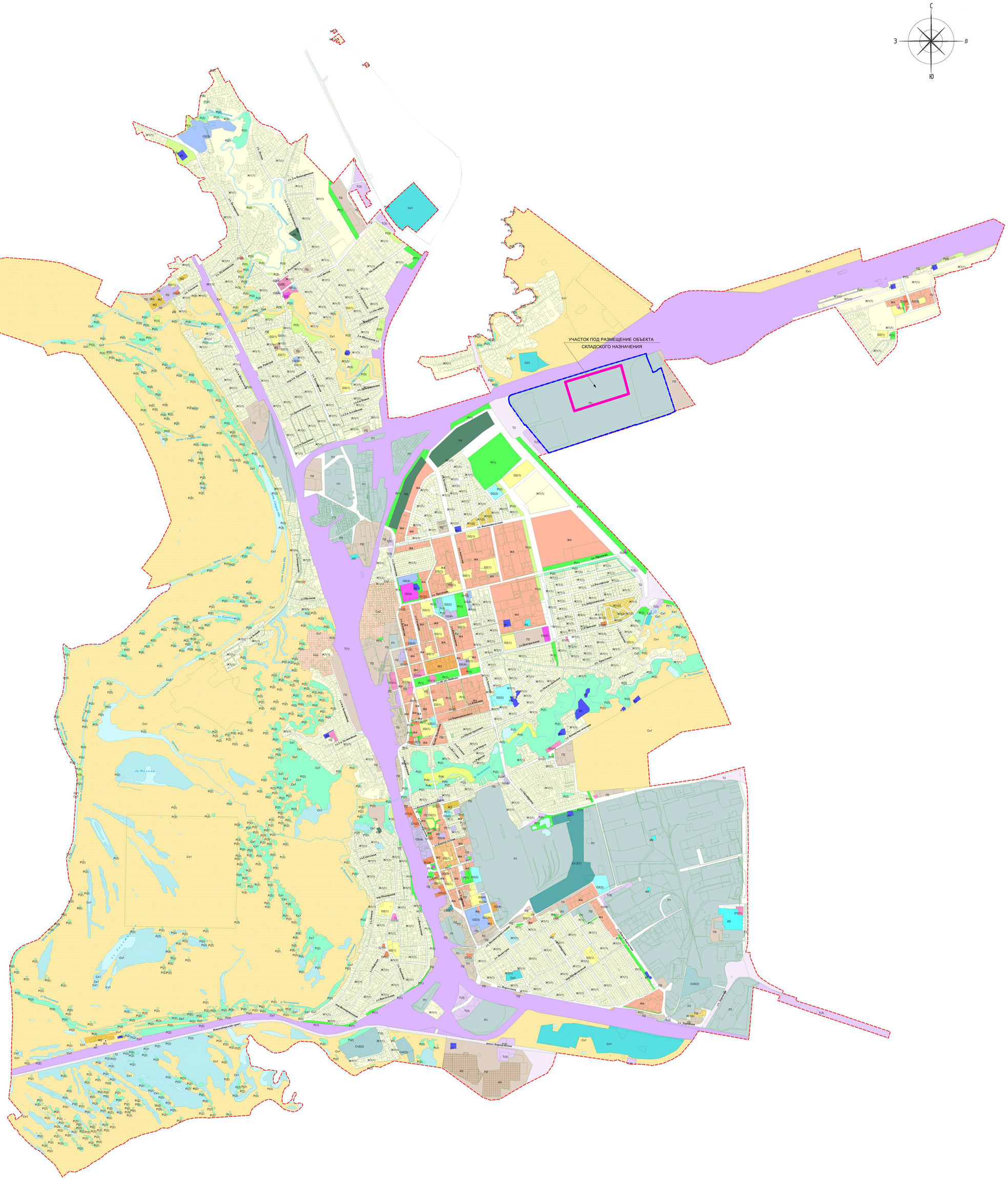
оборонного значения Сп2(1)

режимных территорий Сп2(2)

ТЕРРИТИРИИ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НА КОТОРЫЕ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ :

Зона иного назначения, в соответствии с местными условиями (территория общего пользования) ТОП

ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ



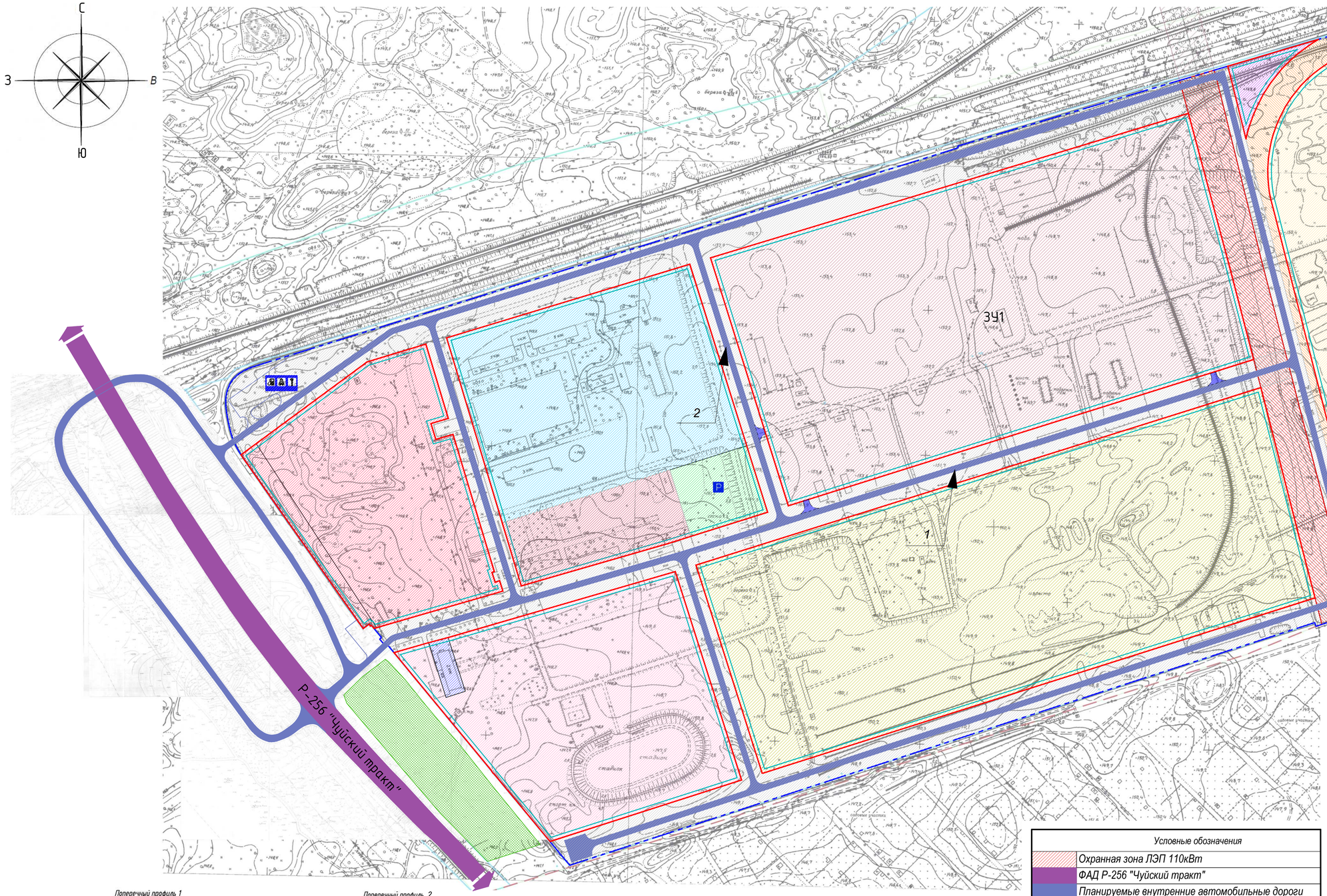
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Корректировка проекта планировки земельного участка с кадастровым номером 22:69:050103:18, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10	
Проверил	Задорова Г.В.					Проект планировки	Стадия / Лист / Листов: ПП / 2.1
Разработал	Кемель Р.С.					Карта планировочной структуры.	КОМПАНИЯ ЗЕМПРОЕКТ

Согласовано

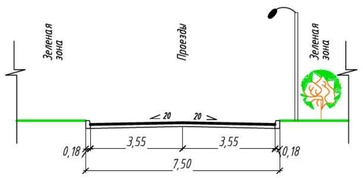
Взам. инв. №

Подп. и дата

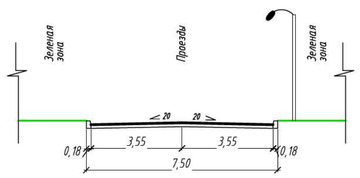
Инв. № подл.



Поперечный профиль 1



Поперечный профиль 2



Условные обозначения	
Охранная зона ЛЭП 110кВт	
ФАД Р-256 "Чуйский тракт"	
Планируемые внутренние автомобильные дороги	
Стоянки автомобильного транспорта	
АЗС, АГЗС	
Станции технического обслуживания	
Автомобильные мойки	

Условные обозначения

Усл. об.	Наименование	Площадь, га
	Границы проектируемой территории	
	Красные линии	
	Линия застройки	
	Административная зона	0,22
	Пищевые зоны	10,28
	Производственно-складская зона	9,35
	Складская зона	24,42
	Складская зона	24,26
	Логистическая зона	23,86
	Зона мясоперерабатывающего предприятия	8,16
	Зона деревообрабатывающей промышленности	2,28
	Коммунально-хозяйственная зона	0,47
	Зона парковок	1,07
	Зона железно дорожной сети	1,66
	Зона улично-дорожной сети,в т. ч. АЗС и автосервис	22,35

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Проверил	Сабаков				2025
Разработал	Кемпе				2025

Корректировка проекта планировки земельного участка с кадастровым номером 22:69:050103:18, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10

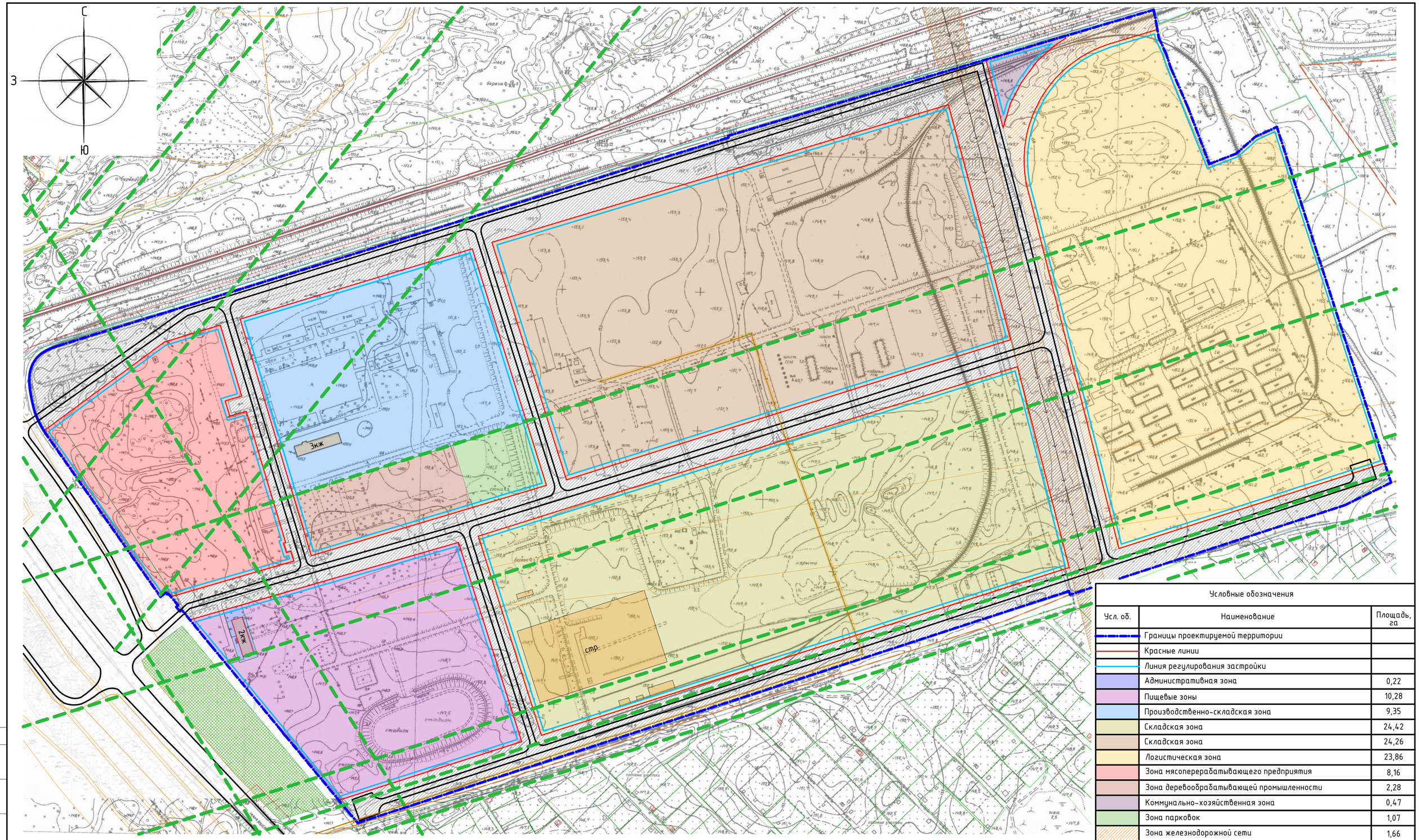
Проект планировки

Стадия	Лист	Листов
ПП	2.2	

Схема организации движения транспорта включая транспорт общего пользования и пешеходов, отражающие месторасположение объектов транспортной инфраструктуры с учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, М 1:2500 Схему организации улично-дорожной сети, М 1:2500

КОМПАНИЯ ЗЕМПРОЕКТ

Формат 297х 420



Границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН

Границы зон с особыми условиями использования, согласно ЕГРН

Объекты капитального строительства, согласно ЕГРН

Объекты капитального строительства

Сети газоснабжения (газопровод высокого давления в г. Новоалтайске, II п.к. (участок от 206км до котельной в/ч 06430))

ЛЭП – 110кВ ХЧ-9 «Химпром-Чесноковская», АЧ-8 «Алтай-Чесноковская» в составе электосетевого комплекса № СВ-10 «Новоалтайский»

Условные обозначения

Усл. об.	Наименование	Площадь, га
	Границы проектируемой территории	
	Красные линии	
	Линия регулирования застройки	
	Административная зона	0,22
	Пищевые зоны	10,28
	Производственно-складская зона	9,35
	Складская зона	24,42
	Складская зона	24,26
	Логистическая зона	23,86
	Зона мясоперерабатывающего предприятия	8,16
	Зона деревообрабатывающей промышленности	2,28
	Коммунально-хозяйственная зона	0,47
	Зона парковок	1,07
	Зона железнодорожной сети	1,66
	Зона улично-дорожной сети, в т.ч. АЗС и автосервис	22,35
	Охранная зона ЛЭП 110 кВт	3,57
	Санитарно-защитные зоны	
	Вновь образуемый земельный участок	2,5400

Корректировка проекта планировки земельного участка с кадастровым номером 22:69:050103:18, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Проверил	Садакова Г. А.				
Разработал	Кемпель М. Е.				

Проект планировки

Стадия	Лист	Листов
ПП	2.4	

Условные обозначения зон с особыми условиями использования территории (охранная зона инженерных сетей) с расчетными объектами инженерной инфраструктуры
Условные обозначения, отображающие существующие объектов капитального строительства. В том числе линейных объектов, объектов, являющихся линейными, объектов незавершенного строительства, а также объектов федерального, регионального и местного значения общего пользования и их территории, в том числе:

КОМПАНИЯ ЗЕМПРОЕКТ

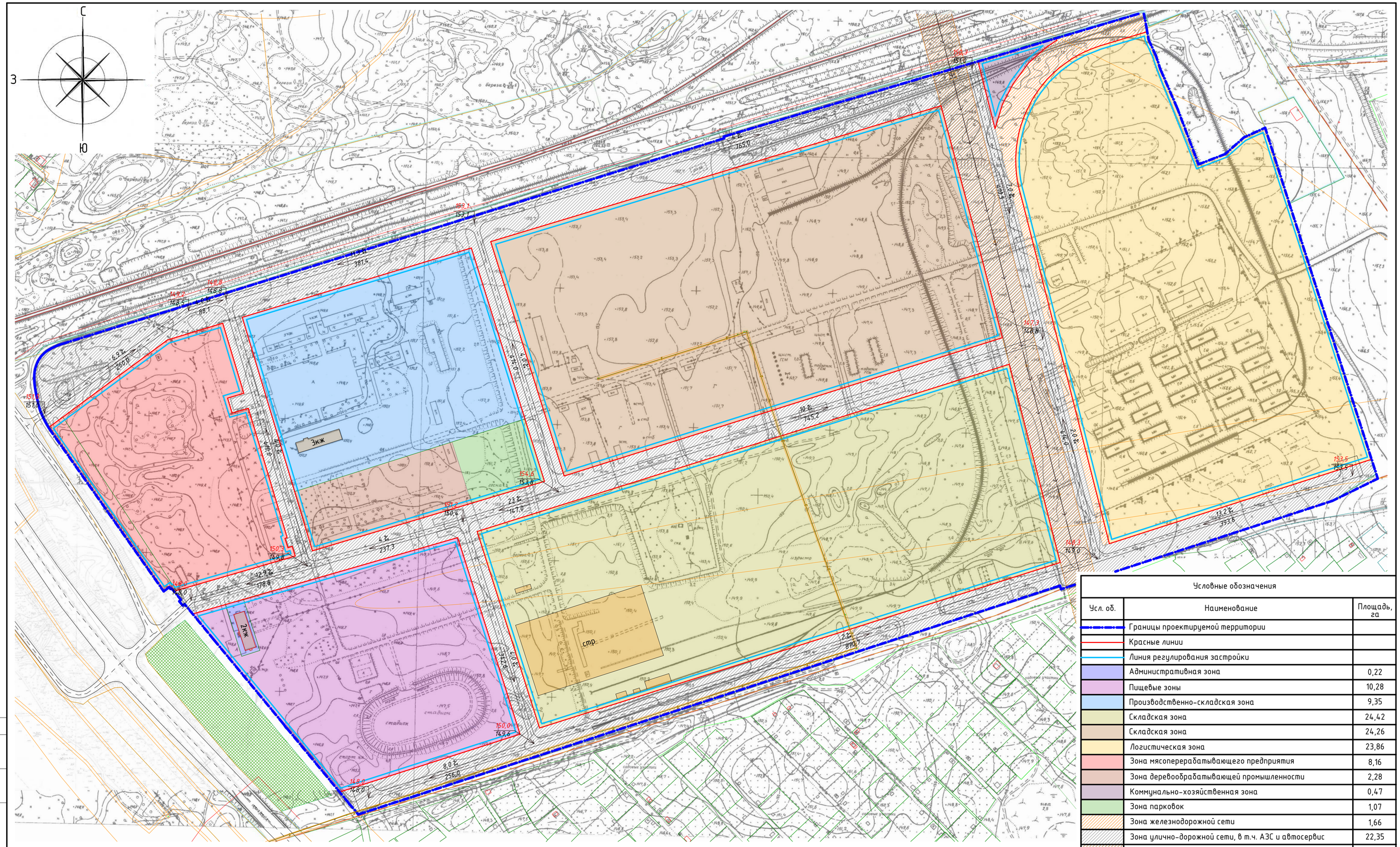
Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Формат 840 x 594



Границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН

Границы зон с особыми условиями использования, согласно ЕГРН

Объекты капитального строительства, согласно ЕГРН

Объекты капитального строительства

Сети газоснабжения (газопровод высокого давления в г. Новоалтайске, II п.к. (участок от 206км до котельной в/ч 06430))

ЛЭП – 110кВ ХЧ-9 «Химпром-Чесноковская», АЧ-8 «Алтай-Чесноковская» в составе электосетевого комплекса № СВ-10 «Новоалтайский»

150,0 / 150,0 – проектная отметка рельефа
– существующая отметка рельефа

4 ‰ / 95,70 – уклон, направление стока
– расстояние между точками перелома

– водоотводной лоток

Условные обозначения

Усл. об.	Наименование	Площадь, га
	Границы проектируемой территории	
	Красные линии	
	Линия регулирования застройки	
	Административная зона	0,22
	Пищевые зоны	10,28
	Производственно-складская зона	9,35
	Складская зона	24,42
	Складская зона	24,26
	Логистическая зона	23,86
	Зона мясоперерабатывающего предприятия	8,16
	Зона деревообрабатывающей промышленности	2,28
	Коммунально-хозяйственная зона	0,47
	Зона парковок	1,07
	Зона железнодорожной сети	1,66
	Зона улично-дорожной сети, в т.ч. АЗС и автосервис	22,35
	Охранная зона ЛЭП 110 кВт	3,57
	Санитарно-защитные зоны	
	Вновь образуемый земельный участок	2,5400

Корректировка проекта планировки земельного участка с кадастровым номером 22:69:050103:18, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата

Проверил	Садакова Г. А.	Проект планировки	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кемпель М. Е.		ПП	2.5	

Схема вертикальной планировки, М 1:2500

КОМПАНИЯ ЗЕМПРОЕКТ

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Формат 840х594

С
З
Ю

зона размещения инженерных сооружений

мезонин

мезонин

мезонин

ВЗУ 60м

операц. зона

КПП

ЗЖЖ

парковка

стр.

2ЖЖ

стадион

стадион

спорт. пл.

Условные обозначения

Усл. об.	Наименование	Площадь, га
	Границы проектируемой территории	
	Красные линии	
	Линия регулирования застройки	
	Административная зона	0,22
	Пищевые зоны	10,28
	Производственно-складская зона	9,35
	Складская зона	24,42
	Складская зона (территория проектируемого земельного участка (ЗУ1))	24,26
	Логистическая зона	23,86
	Зона мясоперерабатывающего предприятия	8,16
	Зона деревообрабатывающей промышленности	2,28
	Коммунально-хозяйственная зона	0,47
	Зона парковок	1,07
	Зона железнодорожной сети	1,66
	Зона улично-дорожной сети, в т.ч. АЗС и автосервис	22,35
	Охранная зона ЛЭП 110 кВт	3,57
	Санитарно-защитные зоны	
	Вновь образуемый земельный участок	2,5400

Границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН

Границы зон с особыми условиями использования, согласно ЕГРН

Объекты капитального строительства, согласно ЕГРН

Сети газоснабжения (газопровод высокого давления в г. Новоалтайске, II п.к. (участок от 206км до котельной в/ч 06430))

ЛЭП – 110кВ ХЧ-9 «Химпром-Чесноковская», АЧ-8 «Алтай-Чесноковская» в составе электосетевого комплекса № СВ-10 «Новоалтайский»

СОГЛАСОВАНО:

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата

Корректировка проекта планировки земельного участка с кадастровым номером 22:69:050103:18, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск-10

Проверил	Садакова Г. А.	Проект планировки	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кемпель М. Е.		ПП	2.6	
		Эскиз планировочного решения, М 1:2500	КОМПАНИЯ ЗЕМПРОЕКТ		

Формат 840х594