

ООО "ИТОГ"

ИНН 2208017110, КПП 220801001, ОГРН 1082208002370, р/сч. 40702.810.3.02630003616 в
Новоалтайском отделении 7492 АЛТАЙСКОМ БАНКЕ Сбербанка РФ г.Барнаул,
к/сч. 3010181020000000006, БИК 040173604

Утверждаю: Заказчик _____

ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО В АЛТАЙСКОМ КРАЕ, Г. НОВОАЛТАЙСКЕ, СЕВЕРНЕЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УЛ. ИНДУСТРИАЛЬНАЯ, 2

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

ТОМ I- ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

056-25-ПП

2025 г.

ООО "ИТОГ"

ИНН 2208017110, КПП 220801001, ОГРН 1082208002370, р/сч. 40702.810.3.02630003616 в Новоалтайском
отделении 7492 АЛТАЙСКОМ БАНКЕ Сбербанка РФ г.Барнаул,
к/сч. 3010181020000000006, БИК 040173604

ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО В АЛТАЙСКОМ КРАЕ, Г. НОВОАЛТАЙСКЕ, СЕВЕРНЕЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УЛ. ИНДУСТРИАЛЬНАЯ, 2

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

ТОМ I- ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Директор _____



_____ Н.Н. Перунова

г	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

056-25-ПП

Стадия	Лист	Листов
П	1	
ООО «ИТОГ»		

Содержание Тома

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	Стр
	Содержание	
	Пояснительная записка. (Текстовая часть)	
1	Состав проектных материалов	
2	Введение	
3	Положение участка в планировочной структуре города	
4	Планировочная и функциональная структура района	
5	Инженерная инфраструктура	
6	Технико-экономические показатели	
7	Приложения	

Изм	№ докум	Подп	Дата

056-25-ПП

Лист

2-

№	1
Дат.	1990
Лист	1
Лист	2
Лист	3
Лист	4
Лист	5
Лист	6
Лист	7

«Пояснительная записка»

(Текстовая часть)

Изм	№ докум	Подп	Дата
-----	---------	------	------

1. Состав проектных материалов.

I. Текстовые материалы

№ п\п	Наименование материалов	Гриф
1	Том I - Проект планировки. Основная часть.	н/с
2	Том II - Проект планировки. Материалы по обоснованию проекта.	н/с

II. Графические материалы

№ п\п	Наименование чертежей	Материал	Масштаб
1	Схема расположения элемента планировочной структуры территории. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особым условием использования территорий.	Цветная печать	1:2000
2	Схема градостроительного зонирования. Схема размещения объектов социально- бытового назначения.	Цветная печать	1:2000
3	Схема планировочной структуры квартала. Разбивочный чертеж красных линий.	Цветная печать	1:2000
4	Схема организации транспорта и улично- дорожной сети. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	Цветная печать	1:2000
5	План организации рельефа участка	Цветная печать	1:2000
6	Баланс земляных масс	Цветная печать	1:2000
7	Сводный план инженерных сетей	Цветная печать	1:2000

Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

056-25-ПП

Лист

4

2. Введение

Проект планировки «Внесение изменений в проект планировки территории земельного участка, расположенного в Алтайском крае, г. Новоалтайске, севернее земельного участка по ул. Индустриальная, 2» выполнен ООО «ИТОГ» на основании заявки заказчика.

Территория участка в границах проектирования - 25,21 га.

Целью данного проекта является корректировка ранее разработанного проекта планировки с уточнением положений по функциональному зонированию и архитектурно-планировочной организации территории, развитию жилищного строительства и культурно-бытового обслуживания, развитию инженерно-транспортной инфраструктуры, мероприятиям ГО и ЧС, при обеспечении соблюдения действующих строительных норм и правил и санитарно-технических требований.

3. Положение района в планировочной структуре города

Проектируемая территория находится в северной части г. Новоалтайска Алтайского края. В градостроительном отношении представляет собой свободную селитебную территорию со сложным рельефом, на части участка уже ведется строительство двух многоквартирных жилых домов, построена газовая котельная. На территории имеются сети инженерных коммуникаций: газопровода высокого давления, водопровода, канализации. Проектируемый участок непосредственно примыкает к территориям подземного водозабора и распределительной электрической подстанции. Рельеф территории сложный с понижением к центру участка. Абсолютные отметки поверхности изменяются от отм.138,9 до отм.145.

Формирование территории обусловлено:

с южной стороны участок ограничивает территория производственного блока комплексной переработки природного сырья;

в юго-западном направлении вдоль ул. Титова расположена существующая 1-2 этажная застройка (частный сектор);

с восточной стороны участок ограничивает ул. Индустриальная, с планируемым городским бульваром. Вдоль улицы проходит ветка газопровода диаметром 50мм, расположена существующая 1-2 этажная застройка (частный сектор);

с северо-западной стороны участок ограничен ул. Прудской.

Территория участка имеет прямой выход на магистральную улицу общегородского значения регулируемого движения ул. Прудская, связывающую г. Новоалтайск с федеральной трассой Р-256 Новосибирск-Барнаул и выходящую непосредственно на транспортную развязку. Транспортные связи проектируемой территории с микрорайонами города Новоалтайска, с городом Барнаулом - автобусом и населенными пунктами Алтайского края осуществляются по автомобильным дорогам. В г. Новоалтайске ими являются улицы городского значения и улицы, выходящие на севере к федеральной автодороге «Р-256» (Чуйский тракт).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа - города Новоалтайска, проектируемая площадка расположена в территориальных зонах:

Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4).

Территория квартала пригодна для строительства и соответствует санитарным, противопожарным и строительным нормам.

В границах квартала объекты культурного наследия отсутствуют.

Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

4. Планировочная и функциональная структура района

Основные задачи проекта планировки:

Изменение характеристик объектов капитального строительства, а именно вместо двух 5-ти уровневых надземных гаражей предусмотрено строительство одного 3-х уровневого гаража по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Титова, 2д.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск Алтайского края, утвержденных решением Новоалтайского городского собрания депутатов Алтайского края от 27.08.2018 №20, с изменениями от 20.08.2019 №20, от 17.08.2021 №24, от 17.10.2023 №32, от 18.03.2025 №5 земельный участок расположен в территориальной зоне – зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4).

Вид разрешенного использования земельного участка по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Титова, 2д - "Размещение гаражей для собственных нужд" (код 2.7.2).

За основу формирования планировочной структуры квартала приняты следующие факторы:

- **формирование застройки преимущественно жилыми зданиями с учетом ранее разработанного и утвержденного проекта планировки;**

- эффективное использование территории в зависимости от допустимой застройки;
- условия для беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры;

- относительная изоляция дворовых пространств от транспортного транзита

Проектом планировки предусматривается размещение на проектируемой территории 5-16-ти этажных домов жилой застройки, 2-х детских дошкольных учреждений на 280, общеобразовательной школы на 550 мест, административных и торговых помещений, помещений культурно-бытового назначения, спортивного объекта, одного 3-х уровневого гаража, трансформаторных подстанций, КНС и 2-х котельных.

На проектируемой территории планируется разместить 2 жилых 12-16-ти этажных дома, 1 жилой 9-14-ти этажных дом, 4-9-ти этажных, 2-10-ти этажных с различным количеством секций, и 1-5-ти этажных жилых домов с общей площадью квартир 109866,60 м².

Население жилого комплекса при обеспеченности 20 м² на человека составит 5315 человек. В основу объемно-планировочного решения квартала положена периметральная застройка многоэтажными жилыми домами с возможностью поочередного строительства и объектами общественного назначения с размещением в центральной части образовательных учреждений: детских садов, школы.

Юго-восточная часть квартала преимущественно состоит из коммунальных объектов: 5-этажный гараж-стоянка, котельная и очистные сооружения ливневого стока с насосной станцией.

В центральной части проектируемого комплекса размещается общеобразовательная школа на 550 учащихся и 2 детских сада на 280 мест, строительство которых намечено на 1-ю очередь (второй детский сад - 2-я очередь).

Въезд на территорию жилого комплекса возможен с четырех сторон.

Жилая застройка

На территории квартала планируется строительство 8-ти многоквартирных жилых

Иам	№ локум	Подп.	Дата

056-25-ПП

Лист

6

домов этажностью от 5 до 14 этажей, за исключением строящихся 2-х 12-16-ти этажных.

Проектом планировки приняты расчетные показатели: - принятая жилищная обеспеченность - 20 м²/чел

Характеристика проектируемой жилой застройки

Таблица 1

№№ По ГП	Наименование	Этажность	Площадь застройки, 2 м	Общая площадь квартир, 2 м	Количество квартир
1	Жилой дом	9	1787,1	9904,5	241
2	Жилой дом	9	1787,1	9904,5	241
3	Жилой дом	9	1787,1	8905,0	214
4	Жилой дом	12-16	3910,34	22075	635
5	Жилой дом	12-16	4495,11	25870	765
6	Жилой дом	10	2182,82	10095	240
7	Жилой дом	10	2182,82	10095	240
8	Жилой дом	9	1350,46	6917,4	189
9	Жилой дом	9-14-9	1350,46	11500	219
10	Жилой дом	5	895,37	2562	70
Всего:			21 728,68	117 828,4	3054

- расчетная численность населения - 5315 чел;
- расчетная плотность населения - 230 чел/га;
- площадь застройки - 38648,14 м²
- коэффициент застройки - 0,4
- коэффициент плотности застройки - 1,2
- количество квартир - 3054 кв.

Общественная застройка

Расчет учреждений культурно-бытового обслуживания произведен в соответствии с приложением "Е" нормативов градостроительного проектирования Алтайского края на расчетную численность населения - 5315 человек.

Учреждения обслуживания проектируются встроенно-пристроенными к жилым домам. Объекты торговли, общественного питания микрорайонного значения проектом объединяются с объектами районного и городского значения и расположены в первых этажах жилых домов, расположенных по красной линии улиц.

РАСЧЕТ

Таблица 2

№ № п/п	Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	Норма на 1 тыс. чел.	Требуется по расчету	Принято по проекту	Примечания
1	2	3	4	5	6
1	Детские дошкольные учреждения, место	55	292	292 (280+280)	Типовой проект
2	Общеобразовательные школы, учащиеся	95	504	550	Типовой проект
3	Магазины продовольственных товаров, м торговой	132	701	700	Встроенные
4	Магазины непродовольственных товаров, м торговой	302	1605	1700	Встроенные
5	Предприятия общественного питания, место	20	106	120	Пристроенн ые
6	Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	2	1	15	Встроенные
7	Аптеки, групп	По заданию на проектирование		IV группы	Встроенная
8	Отделение, участковый пункт полиции, объект	По заданию на проектирование		1	Встроенный
9	Общественные уборные, прибор	1	6	6	Встроенные, в составе предприятий торговли

Зеленые насаждения и благоустройство квартала

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, п.4.12, площадь озеленения квартала принимается не менее 6 м²/чел.

Площадь осваиваемой территории составляет 25,2 га.

Проектная численность населения составляет 5315 чел.

Расчет произведен согласно таблицы 2, Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, плотность населения принята 230 чел/га.

Расчетная площадь озеленения: 5315 x 6 = 31890 м² /3,18 га/

Площадь участков озелененной территории по проекту составляет 87531 м², /8,75 га/ (16,6 м²/чел.).

Благоустройство территории предлагается в соответствии с положениями утвержденного проекта планировки.

Транспортная инфраструктура

Улично-дорожная сеть

Развитие улично-дорожной сети в проектируемом микрорайоне сохранилось в соответствии с утвержденным проектом планировки.

Организация хранения легкового транспорта

Потребность в объектах для хранения легкового автотранспорта, определена расчетом в соответствии с Приложениями И Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края исходя из прогнозного уровня автомобилизации 200 машиномест на 1000 жителей и расчетных единиц.

Жилая застройка.

Таблица 3

Наименование	Расчетная единица	Число машиномест на расчетную единицу	требуется по расчету	Размещено по проекту
Жилая застройка, 2925 квартир, в том числе 5315 чел.:	1000 чел	200	1063	1211
для постоянного хранения на жилой территории	K=0,5		531	606
для временного хранения легковых автомобилей на территориях жилых зон	K=0,1		106	121

Общественная застройка (проектируемая)

Таблица 4

Наименование	Расчетная единица	Число машиномест на расчетную единицу	требуется по расчету	Размещено по проекту
Магазины продовольственных товаров (400 м ² торг, площади)	100 м ² тп	5	35	42
Магазины непродовольственных товаров (600 м ² торг, площади)	100 м ² тп	5	85	90
Предприятия общественного питания (30 посадочных мест)	100 мест	10	12	15
Предприятия коммунально-бытового обслуживания (15 единовременных посетителей)	100 пос	10	2	5
Офисы (30 сотрудников)	100 сотр	5	3	5
Всего:			137	157

Открытые стоянки у объектов обслуживания предусмотрены в соответствии с требованиями СП 42.13333.2011 для временного хранения автомобилей посетителей, а в ночное время могут использоваться для временного хранения автомобилей жителей квартала.

5. Инженерная инфраструктура

5.1. Водоснабжение

Корректировка проекта выполнена в соответствии с заданием на проектирование.

Трассы сетей откорректированы с учетом изменения архитектурно-планировочных решений.

Проектные решения

В проекте предусматривается строительство жилой застройки 5 этажей, 9 этажей, 10 этажей и переменной этажностью 9-16 этажей.

Принципиальные решения водоснабжения приняты в соответствии с решениями ранее утвержденного проекта планировки. Источник водоснабжения застройки ВЗУ «Подрезково», расположенный за границами микрорайона.

Система водоснабжения принята без изменений объединенная хозяйственнопитьевая и противопожарная. Проектируемая централизованная система водоснабжения с учетом принятой схемы и местных условий обеспечит: хозяйственно-питьевое водопотребление жилых и общественных зданий, нужды коммунально-бытовых предприятий, тушение пожаров. По степени обеспеченности подачи воды система принята второй категории. Сеть водопровода принята кольцевая. Трассировка распределительных сетей водоснабжения выполнена с учетом изменений схемы застройки.

Расчетные расходы воды.

Согласно СНиП 2.04.02-84 расчетный (средний за год) суточный расход

Расчетные расходы воды для жилой застройки определяется по формуле:

$Q_{сут.гп} = q_{жк} \cdot N_{ж} / 1000 = 250 \times 5315 / 1000 = 1594,5 \text{ м}^3/\text{сут}$, где:

$q_{жк}$ -удельное водопотребление, принимаемое 250л/чел по таблице 1

Нж-расчетное число жителей 5315 чел.

Расчетные расходы воды в сутки наибольшего и наименьшего водопотребления определяем в соответствии со СНиП 2.04.02-84* и СНиП 2.04.01-85*.

по формуле:

$Q_{сут.гп.мах} = K_{сут.гп.мах} \cdot Q_{сут.гп.м} = 1,2 \times 1594,5 \text{ м}^3/\text{сут} = 1913,4$

$\text{м}^3/\text{сут}$ $Q_{сут.гп.мин} = K_{сут.гп.мин} \cdot Q_{сут.гп.м} = 0,8 \times 1594,5 \text{ м}^3/\text{сут} = 1275,6 \text{ м}^3/\text{сут}$, где:

$K_{сут.гп.мах}$ -коэффициент суточной неравномерности

$K_{сут.гп.мах} = 1 - 1,3$ (принимаем 1,3)

$K_{сут.гп.мин} = 0,7 - 0,9$

Водопотребители:

-Население-5315 чел. Норма водопотребления 250л/чел

-Полив тротуаров и твердых покрытий - 141721 м^2 (норма-0.5л/м²)

• Полив зеленых насаждений- $152577 \times 0,3 = 45774 \text{ м}^2$ (норма-4л/м²)

• Общеобразовательная школа на 500чел. (норма-11.5л/сут.)

• Магазин продовольственных и непродовольственных товаров- 500 м^2 ($500/20 = 25 \text{ р.м.}$) из

Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

056-25-ПП

Лист

10

них:

- Продовольственный магазин- 13р.м. (норма-250л/сут.)
- Магазин непродовольственных товаров-12р.м. (норма-16л/сут.)

Расчетные расходы водопотребления и водоотведения

5.2. Канализация

Корректировка проекта выполнена в соответствии с заданием на проектирование.

Трассы сетей откорректированы с учетом изменения архитектурно-планировочных решений

Таблица 5

№п/п	Наименование	Расход на холодное водоснабжение м3/сут	Расход на горячее водоснабжение м3/сут	Общий расход водоснабжение на м3/сут	Расход хоз. быт. Стоков м3/сут
	Жилая застройка	1339,38	574,02	1913,4	1913,4
	Общественная застройка	48,88	18,09	66,97	66,97
	Неучтенные 10%	119,65	59,36	179,01	179,01
	Поливочные расходы	461,10		461,10	
	Итого	1969,01	651,47	2620,48	2159,38

Проектные решения

В проекте предусматривается строительство жилой застройки 5 этажей, 9 этажей, 10 этажей, и переменной этажностью 9-16 этажей.

Принципиальные решения водоотведения приняты в соответствии с решениями ранее утвержденного проекта планировки.

Система водоотведения принята без изменений. В связи с изменениями типа застройки откорректированы расчетные расходы.

Общий расход сточных вод составляет 2159,38 м3/сут(См. таблицу 5).

5.3. Дождевая канализация

Раздел не корректировался.

Водоотведение ливневых и поверхностных стоков предусматривается в соответствии с решениями ранее утвержденного проекта планировки территории.

Уточнена трассировка сетей на сводном плане с учетом изменения схемы застройки и вертикальной планировки территории проектирования.

5.4. Теплоснабжение

Корректировка проекта выполнена в соответствии с заданием на проектирование.

Трассы сетей откорректированы с учетом изменения архитектурно-планировочных решений. Проектные решения приняты в соответствии с ранее разработанным проектом

Проектное решение

Теплоснабжение проектируемой застройки принято в соответствии с решениями ранее утвержденного проекта планировки территории. Теплоснабжение предусматривается от двух котельных на газовом топливе.

Характеристика проектируемой жилой застройки

Таблица №6

056-25-ПП				Лист
				11
Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	

№№ по Г П	Наименование	Этажность	Площадь застройки 2, м	Общая площадь 2 квартир, м	Количество квартир
1	Жилая застройка	5-16	21 728,68	117,828,4	3054

В соответствии со схемой застройки изменена трассировка сетей теплоснабжения (см. сводный план сетей).

Расчетные расходы тепла составят:

№№ п.п.	Наименование	Нагрузка в ккал/ч			Всего в ккал/ч
		Отопление	Вентиляция	Гор.в/сн.	
1.	Жилая застройка	11766652		6273956	18 040 608
2.	Общественная застройка	1 471 845	1 989 299	460900	3 922 044
3.	Итого по микрорайону	1 3238 497	1 989 299	6 734 856	21 962 652

Таблица №7

5.2. Газоснабжение

Раздел не корректировался

На текущий момент построены газопровод среднего давления и котельная для теплоснабжения первоочередной застройки. Проектом предусмотрено размещение еще одной газовой котельной.

Газоснабжение микрорайона предусматривается в соответствии с решениями ранее утвержденным проектом планировки территории.

5.5. Электроснабжение

Раздел не корректировался.

Электроснабжение микрорайона предусматривается в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки территории от существующей подстанции ПС 110/10 кВ "Новоалтайская" №29, РУ-10 кВ.

5.6. Связь

Раздел не корректировался

В соответствии с ранее утвержденным проектом телефонизацию в объеме 5182 телефонных номеров, в том числе на 1 очередь - 1100 номеров осуществить от жилого здания присутствия сети ЗС-ТТК (ул. Прудская, д.21) за счет строительства кабельной канализации связи.

6. Технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Расчетный срок
2		3	4
1	Территория в границах участка	га	25,2
2	Население	чел.	5315
	Плотность населения в селитебной зоне	чел./га	246
3	Общая площадь застройки	2 М	38618,14

Таблица 8

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

056-25-ПП

Лист

12

4	Жилищная обеспеченность	м ² /чел.	20
5	Коэффициент застройки		0,4
6	Коэффициент плотности застройки		1,2
6	Основные учреждения обслуживания населения:		
	- детские дошкольные учреждения	мест/мест на 1000 жит.	<u>292</u> 55
	- общеобразовательные школы	мест/мест на 1000 жит.	<u>504</u> 95
9	Стоянки для хранения легковых автомобилей	машиномест	1211

7. Приложения

Графические материалы.

Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

056-25-ПП

Лист

14