

Администрация города Барнаула  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ, АРХИТЕКТУРЕ И РАЗВИТИЮ ГОРОДА  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЁННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«АРХИТЕКТУРА ГОРОДА БАРНАУЛА»  
656043, г. Барнаул, ул. Короленко, 65 тел.: (8-3852) 371-490  
ОГРН 1142225001302, ИНН 2221210183

---

---

## ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ

В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ «ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННЫЙ КЛАСТЕР  
«БАРНАУЛ - ГОРНОЗАВОДСКОЙ ГОРОД» И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
«ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННЫЙ КЛАСТЕР «БАРНАУЛ - ГОРНОЗАВОДСКОЙ ГОРОД»,  
АЛТАЙСКИЙ КРАЙ» В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО  
АДРЕСУ: ГОРОД БАРНАУЛ, ТРАКТ ПРАВОБЕРЕЖНЫЙ, 17

ШИФР: МКУ-00126-2025-ПП, ПМ

## МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Заместитель директора

Главный специалист

Главный специалист



С.А. Боженко



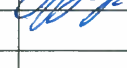
М.Н. Вайс

Е.О. Гусева

Барнаул 2025

# СОДЕРЖАНИЕ

№п/п	наименование	лист	масштаб
	Содержание	2	
<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>			
I.	ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3	
II.	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	6	
1.	Результаты инженерных изысканий	6	
2.	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	8	
3.	Улично-дорожная сеть. Транспортная инфраструктура	8	
4.	Зоны с особыми условиями использования территории	9	
5.	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	9	
6.	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	9	
7.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	9	
8.	Обоснование очередности планируемого развития территории	10	
9.	Вертикальная планировка, инженерная подготовка и защита территории	10	
III.	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	11	
	Ситуационная схема. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	12	1:2000
	Эскиз застройки	13	1:2000
	Фото	14-15	

						МКУ-00126-2025-ПП,ПМ			
						Проект по внесению изменений в проект планировки территории «Туристско-рекреационного кластера «Барнаул-горнозаводской город» и проект межевания территории «Туристско-рекреационного кластера «Барнаул-горнозаводской город», Алтайский край», в отношении земельного участка, расположенного по адресу: город Барнаул, тракт Правобережный,17			
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата			Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Зам. директ.	Боженко С.А.		2025				ПП, ПМ	2	15
Гл. спец.	Вайс М.Н.		2025						
Гл. спец.	Гусева Е.О.		2025						
						Содержание	МКУ «Архитектура города Барнаула»		

## I. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект по внесению изменений в проект планировки территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул-горнозаводской город» и проект межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул-горнозаводской город», Алтайский край» в отношении земельного участка, расположенного по адресу: город Барнаул, тракт Правобережный, 17 (далее - Проект), разработан на основании постановления администрации города Барнаула от 24.03.2025 №389 (с Приложением) и поручения председателя комитета по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула от 26.03.2025 №24-пор, в соответствии с требованиями градостроительного законодательства.

Проект разработан в соответствии с действующей нормативно-правовой документацией:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ с изменениями и дополнениями (далее – ГрК РФ).

2. Земельный кодекс Российской Федерации, от 25.10.2001 №136-ФЗ с изменениями и дополнениями (далее – ЗК РФ).

3. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» с изменениями и дополнениями (далее – Классификатор).

4. Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских территорий». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* с изменениями и дополнениями (далее – СП 42.13330.2016).

5. Свод правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям» от 24 апреля 2013 г. № 288 с изменениями и дополнениями (далее – СП 4.13130.2013).

6. Нормативы градостроительного проектирования Алтайского края, утверждённые постановлением Правительства Алтайского края от 29.12.2022 №537 (далее – Нормативы АК).

7. Генеральный план городского округа – города Барнаула Алтайского края, утверждённый решением Барнаульской городской Думы от 30.08.2019 №344 с изменениями и дополнениями (далее – Генеральный план).

8. Правила землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края, утверждённые решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 с изменениями и дополнениями (далее – Правила).

9. Нормативы градостроительного проектирования городского округа – города Барнаула Алтайского края, утверждённые решением Барнаульской городской Думы от 06.12.2024 №423 (далее – Нормативы).

10. Проект планировки улично-дорожной сети городского округа – города Барнаула Алтайского края, утверждённый постановлением администрации города Барнаула от 06.09.2019 №1494 (далее – Проект УДС).

11. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98) (утв. постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 №18-30).

						МКУ-00126-2025-ПП, ПМ	Лист
							3
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Исходными данными для разработки Проекта послужили следующие материалы:

- задание на разработку проекта город Барнаул, тракт Правобережный, 17, (Приложение);

- постановление администрации города Барнаула от 19.01.2018 №88;

- проект по внесению изменений в проект планировки территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул-горнозаводской город», разработанный ООО «Альфа-Проект» шифр: Д-28-12.2014-ППИ11.2016 и проект межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул-горнозаводской город», Алтайский край», разработанный ООО «Альфа-Проект», шифр: Д-8-16-07.2016-ПМ;

- постановление администрации города Барнаула от 05.05.2015 №1940;

- проект по внесению изменений в проект планировки и межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул-горнозаводской город» в отношении части территории земельного участка по адресу: тракт Правобережный, 17 в городе Барнауле, разработанный МУП «Архитектура г.Барнаула, шифр: А-06116-2016-ПП;

- постановление администрации города Барнаула от 05.05.2015 №679;

- проект планировки территории «Туристско-рекреационного кластера «Барнаул – горнозаводской город» Алтайский край, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Строй-Проект», шифр: Д-28-12.2014-ПП;

- сведения, предоставленные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Алтайскому краю (далее – ФГБУ);

- топографическая основа М 1:500;

- сведения, предоставленные комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула (далее – Комитет).

Согласно пункту 1 статьи 41 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 41. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Согласно пункту 1 статьи 42 ГрК РФ подготовка проекта планировки осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

В соответствии со статьёй 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки

						МКУ-00126-2025-ПП, ПМ	Лист
							4
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, муниципального округа, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Примечание: Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (пункт 11 статья 1 глава 1 ГрК РФ).

Проект межевания включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 ГрК РФ;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы публичных сервитутов.

**Цель Проекта:** определение местоположения границ образуемого и изменяемого земельных участков, определение зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, изменение назначения и характеристик объектов капитального строительства, планируемых к размещению на образуемом земельном участке. Изменение, отмена красных линий (часть 1 статья 42, часть 2 пункты 1,2 статья 43 глава 5 ГрК РФ).

						МКУ-00126-2025-ПП, ПМ	Лист
							5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

1. Для подготовки документации по внесению изменений в «Проект по внесению изменений в проект планировки территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул-горнозаводской город», и проект межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул-горнозаводской город», Алтайский край», использованы материалы отчётов ООО «Центр инженерных изысканий», выполненные в 2023 году.

Остров Помазкин расположен в правобережье реки Оби, омываемый протокой. Размеры острова 2,2х1,0 км. В периоды половодья остров подвергается затоплению.

Миоцен-плиоцен представлен отложениями павлодарской свиты свиты  $N_{1-2prv}$  и кочковской свиты  $N_2K\check{c}$ . Неогеновые отложения павлодарской свиты распространены на острове Помазкин и представлены глинами твердой консистенции плотными синеватого, голубовато или зеленовато-серого цвета и песками пылеватыми плотными насыщенными водой зеленовато-серого цвета.

На острове Помазкин породы павлодарской свиты вскрыты скважинами на глубинах от 44,5 до 56,0 м.

Экологическое состояние почво-грунтов в рассматриваемой зоне – удовлетворительное. рН почво-грунтов на участке изысканий варьируется от 6,3 до 6,4 – среда нейтральная. Содержание тяжелых металлов, нефтепродуктов, бенз(а)пирена в почво-грунтах не превышает нормативный уровень. Санитарно-эпидемиологические показатели почвы в норме. Категория химического загрязнения и эпидемической опасности почво-грунтов – «чистая», могут использоваться в ходе строительных работ без ограничений.

Климат района – резко континентальный. Изучаемая территория относится к I строительно-климатической зоне, подрайон 1В.

Гидрогеологические условия исследуемого района тесно взаимосвязаны с его геологическим строением, составом пород и условиями их залегания, с особенностями рельефа, а также во многом зависит от климатических особенностей региона.

На рассматриваемой территории выделяются подземные воды, залегающие первыми от поверхности и оказывающие влияние на инженерно-геологические условия: грунтовые воды аллювиальных отложений поймы реки Оби.

Грунтовые воды аллювиальных отложений пойм рек Оби – аIV распространены в пределах низких и высоких пойм. Водовмещающими породами служат пески мелкие, средние, местами хорошо отсортированные, залегающие на суглинках и глинах кочковской свиты. Мощность водоносного горизонта от 2-4 м до 10 м и более в долине реки Оби.

Грунтовые воды пресные, гидрокарбонатно-кальциевые, минерализация до 1,0 г/л, как правило, неагрессивные к бетонам на обычных цементах. Местами минерализация повышается до 1,6 г/л.

На рассматриваемой территории развиты следующие геологические и инженерно-геологические процессы, которые тесно связаны между собой, активизируются в связи с хозяйственной деятельностью и могут оказывать отрицательное влияние на строительство и эксплуатацию зданий и сооружений:

						МКУ-00126-2025-ПП, ПМ	Лист
							6
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- подтопление территории;
- морозное пучение грунтов;
- эрозия речная (переработка берегов);
- затопления (наводнения);
- землетрясения.

Процессы подтопления продолжаются и в настоящее время. Как правило, имеют тенденцию прогрессировать во времени из-за старения водопотребляющих объектов и инженерных коммуникаций.

Уровень грунтовых вод будет повышаться и возникнет угроза подтопления фундаментов и подвалов грунтовыми водами.

В пределах участков, где распространены современные водонасыщенные глинистые отложения, интенсивно проявляется морозное пучение грунтов.

Нормативная глубина сезонного промерзания: для суглинков и глин – 1,75м; для супесей, мелких и пылеватых песков – 2,13м.

Часть территории, расположенная на пойме Оби подвергается наводнениям. Отметки поймы Оби, в основном, 133 - 134 м. Отдельные понижения имеют отметки 132 - 133 м, отдельные повышенные места 134 - 136 м.

Затопление поймы Оби начинается при подъеме уровня воды до 500 см над нулём водпоста (127,89 см), т.е. при поднятии его до отметки 132,9 м.

Основные факторы размыва берегов Оби - действие течения вод, волнобойные процессы и разрушительная деятельность ледоходов (динамическое воздействие льда).

Согласно СП 14.13330.2011 (Строительство в сейсмических районах) расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-1964 для средних грунтовых условий в г. Барнауле составляет 6 баллов для степени сейсмической опасности, равной 10% вероятности возможного превышения (или 90 %-ной вероятности не превышения) в течение 50 лет (карта ОСР-97А), 7 баллов для 5%-ной вероятности возможного превышения в течение 50 лет (карт ОСР-97В) и 8 баллов - для 1%-ной вероятности в течение 50 лет (карта ОСР-97С).

10%-ную вероятность сейсмической опасности (6 баллов) предлагается учитывать для массового строительства, 5% - ную (7 баллов) - для объектов повышенной ответственности, 1% - ную (8 баллов) - для особо ответственных объектов.

За весь период работ по радиационному обследованию территорий, планируемых к застройке в городе Барнауле, превышения радиационного фона над нормативным уровнем не обнаружено. Согласно изученным архивным данным, мощность дозы гамма-излучения в рассматриваемом районе варьировалась в пределах 0,06-0,16 мкЗв/ч. Содержание в почвенном воздухе радона не превышало нормативный уровень - 80 мБк/схм<sup>2</sup>. Плотность потока радона варьировала в пределах 20-53 мБк/схм<sup>2</sup>.

Основными причинами и источниками загрязнения почв 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.

						МКУ-00126-2025-ПП, ПМ	Лист
							7
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



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 пределах рассматриваемой территории протекает постоянный водоток - река Обь.

Река Обь является одной из крупнейших рек мира. Имеет площадь водосбора 2990 тыс. км<sup>2</sup> и общую длину 3640 км. До створа автомобильного моста в городе Барнауле длина реки Обь (от слияния рек Бия и Катунь) составляет 235,5 км (по лоцманской карте реки издания 1983 года) и площадь водосбора 169 тыс. км<sup>2</sup>.

Средняя ширина русла Оби в районе города Барнаула составляет 600 - 700 м, средний уклон водной поверхности - 7 ‰. Глубина реки 3-8 м, в периоды половодий до 10-15 м.

Норма годового стока воды Оби у города Барнаула равна 1470 м<sup>3</sup>/с. Минимальный среднегодовой расход составил 1020 м<sup>3</sup>/с, максимальный - 2300 м<sup>3</sup>/с.

Средний максимальный расход воды в половодье составляет 5460 м<sup>3</sup>/с. Наибольший расход воды, наблюдавшийся в 1969 г., составил 12600 м<sup>3</sup>/с.

В период половодья по Оби проходит до 70% годового стока. Сроки прохождения максимального расхода, начала и окончания половодья колеблются в значительных пределах.

Наивысший за весь период наблюдений уровень Оби у г. Барнаула отмечен в 1937 г. и составил 763 см над нулём графика водпоста (абсолютная отметка «нуля» графика - 127,89 м).

Долина реки Оби по инженерно-геологическим условиям неблагоприятная для массового капитального строительства. Рекомендуются подсыпка или намыв территории от 4-х до 6-ти метров, обвалование, берегоукрепление, строительство на свайных фундаментах.

2. Границы зоны *планируемого размещения* объектов капитального строительства (далее - ОКС) определены с учётом существующей улично-дорожной сети, границ земельных участков, Проекта по внесению изменений в проект планировки территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул-горнозаводской город», и проект межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул-горнозаводской город», Алтайский край, утверждённому постановлением администрации города Барнаула от 19.01.2018 №88 и нормам СП 4.13130.2013. Противопожарные расстояния от зданий, сооружений на территориях городских населенных пунктов до границ лесных насаждений в лесах хвойных или смешанных пород должны составлять не менее 50 м, лиственных пород - не менее 30 м.

Площадь ОКС определяется арендатором земельного участка при дальнейшем проектировании.

3. Улично-дорожная сеть. Транспортная инфраструктура.

Вносимые изменения в проект планировки не влияют и не изменяют сложившуюся и утвержденную систему улично-дорожной сети, общественного транспорта.

						МКУ-00126-2025-ПП, ПМ	Лист
							8
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Настоящим Проектом предусмотрено изменение красных линий с целью определения границ территории общего пользования.

Потребность в местах хранения легкового автотранспорта работников и посетителей проектируемых ОКС определяется на последующей стадии проектирования с учетом действующих нормативов.

4. Зоны с особыми условиями использования территории.

Согласно положениям Генерального плана, на участке проектирования:

-особо охраняемые природные территории местного и регионального значения не выявлены;

-памятники истории и культуры федерального и регионального значения не выявлены.

Рассматриваемый участок находится:

-в границах четвёртой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Барнаул (Михайловка);

-частично в границах водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы;

-частично в зоне затопления, зонах умеренного, сильного, слабого подтопления.

5. На образуемом земельном участке планируется размещение ОКС, соответствующих видам разрешённого использования – «общежития (код – 3.2.4)», «образование и просвещение (код – 3.5)», «среднее и высшее профессиональное образование (код – 3.5.2)».

Согласно градостроительным регламентам многофункциональной общественно-деловой территориальной зоны (ОД-1):

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, для данных видов разрешённого использования не подлежат установлению;

- минимальный процент застройки в границах земельного участка для вида разрешённого использования «среднее и высшее профессиональное образование» - 10%; для вида разрешённого использования – «общежития» - 20%;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка для рассматриваемых видов разрешённого использования составляет – 50%.

6. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне разработанный ранее утверждённым проектом, остаётся неизменным. Дополнительные мероприятия Проектом не предусматриваются.

7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды разработанный ранее утверждённым проектом, остаётся неизменным. Дополнительные мероприятия Проектом не предусматриваются.

						МКУ-00126-2025-ПП, ПМ	Лист
							9
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## 8. Обоснование очередности планируемого развития территории.

1-я очередь		
Этапы проектирования, строительства ОКС	Описание развития территории	Срок строительства
1 этап	Проведение кадастровых работ	2 года
2 этап	Формирование границ земельных участков под предлагаемую Проектом застройку	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	
2-я очередь		
1 этап	Строительство объектов, соответствующих виду разрешённого использования «общежития»	10 лет
2 этап	Строительство объектов, соответствующих видам разрешённого использования «образование и просвещение, среднее и высшее профессиональное образование»	

## 9. Вертикальная планировка, инженерная подготовка и защита территории.

Схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и защиты территории, разработанные ранее утверждённым проектом, остаются неизменными. Дополнительные мероприятия Проектом не предусматриваются.

### III. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

						МКУ-00126-2025-ПП, ПМ	Лист
							11
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		





						МКУ-00126-2025-ПП, ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		14





						МКУ-00126-2025-ПП, ПМ	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		15