

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

656037, край Алтайский, г. Барнаул,
ул. Северо-Западная, 3а, офис 301
тел: 8(3852)777628

**ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
«Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»»**

*в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11
по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8*

Генеральный директор
ООО «Агросройинвест»



А.О. Карьков

БАРНАУЛ 2023

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки территории.

I. Основная часть проекта планировки территории:

раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть»:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Чертеж планировки территории	ПП-1	1:500

раздел 2 «Проект планировки территории. Текстовая часть»

II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории:

раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Схема расположения элементов планировочной структуры	ПП-2	1:200000
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	ПП-3	1:1000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП-4	1:500
4	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	ПП-5	1:250

раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»:

Проект межевания территории.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Номера листов
1	ВВЕДЕНИЕ	4
2	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	6
3	1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	7
4	2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	9
5	3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	20
6	4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	25
7	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	31
8	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	33
	ПРИЛОЖЕНИЕ в электронном виде формате PDF на CD-R диске	
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.10.2023 № КУВИ-001/2023-232324200	
	Выписка из Технического паспорта, составленного по состоянию на 03.07.2001	
	Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края от 27.04.2023 № 47/П/666	
	Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края «О внесении изменений в приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края от 22.07.2020 № 610 «Об утверждении границ территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание административное», 1932 г., расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8»» от 26.06.2023 № 375	
	Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий 06-1-022-ПО/00-ИГДИ	
	Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий 06-1-022-ПО/00- ИГИ	
	Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий 06-1-022-ПО/00-ИЭИ	

ВВЕДЕНИЕ

Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»» в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8 (далее - Проект) выполнен в соответствии с требованиями:

1. Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;
 2. Земельного Кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
 3. Федерального закона Российской Федерации от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
 4. Свода правил 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», дата введения 01.07.2017;
 5. Свода правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям», дата введения 24.06.2013;
 6. Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, утвержденных Постановлением Правительства Алтайского края от 29.12.2022 № 537 (далее - Нормативы);
 7. Генерального плана городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденного Решением Барнаульской городской Думы от 30.08.2019 № 344 (далее - Генплан);
 8. Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края, утвержденных Решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 № 447 (далее – Правила);
 9. иных действующих государственных регламентов, норм, правил, стандартов.
- Работы по изготовлению Проекта проведены по заказу ООО «ПО Сибгипросельхозмаш».

В соответствии с ч. 1 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения эле-

ментов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Разработка Проекта проводится с целью установления границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в зоне исторической застройки города Барнаула Алтайского края. Размещение газовой котельной предусмотрено в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8 на основании государственной программы Алтайского края «Обеспечение населения Алтайского края жилищно-коммунальными услугами», утвержденной Постановлением Правительства Алтайского края от 31.07.2019 №297.

Исходные данные для оформления Проекта:

1. картографические материалы в виде копии топографического плана масштаба 1:500, выданные Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула в электронном виде;
2. базовая спутниковая фотокарта с сайта публичной кадастровой карты разрешением 1200 пикс на км (космические снимки (Яндекс));
3. сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), в виде кадастровых планов территории, выписок из ЕГРН об объекте недвижимости;
4. Проект планировки территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул - горнозаводской город»», утвержденный Постановлением администрации города Барнаула от 05.05.2015 № 679;
5. Проект межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»», Алтайский край», утвержденный Постановлением администрации города Барнаула от 19.01.2018 № 88;
6. Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края от 27.04.2023 № 47/П/666;
7. Приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края «О внесении изменений в приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края от 22.07.2020 № 610 «Об утверждении границ территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание административное», 1932 г., расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8»» от 26.06.2023 № 375;
8. материалы и результаты инженерных изысканий.

*Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
«Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»
в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8*

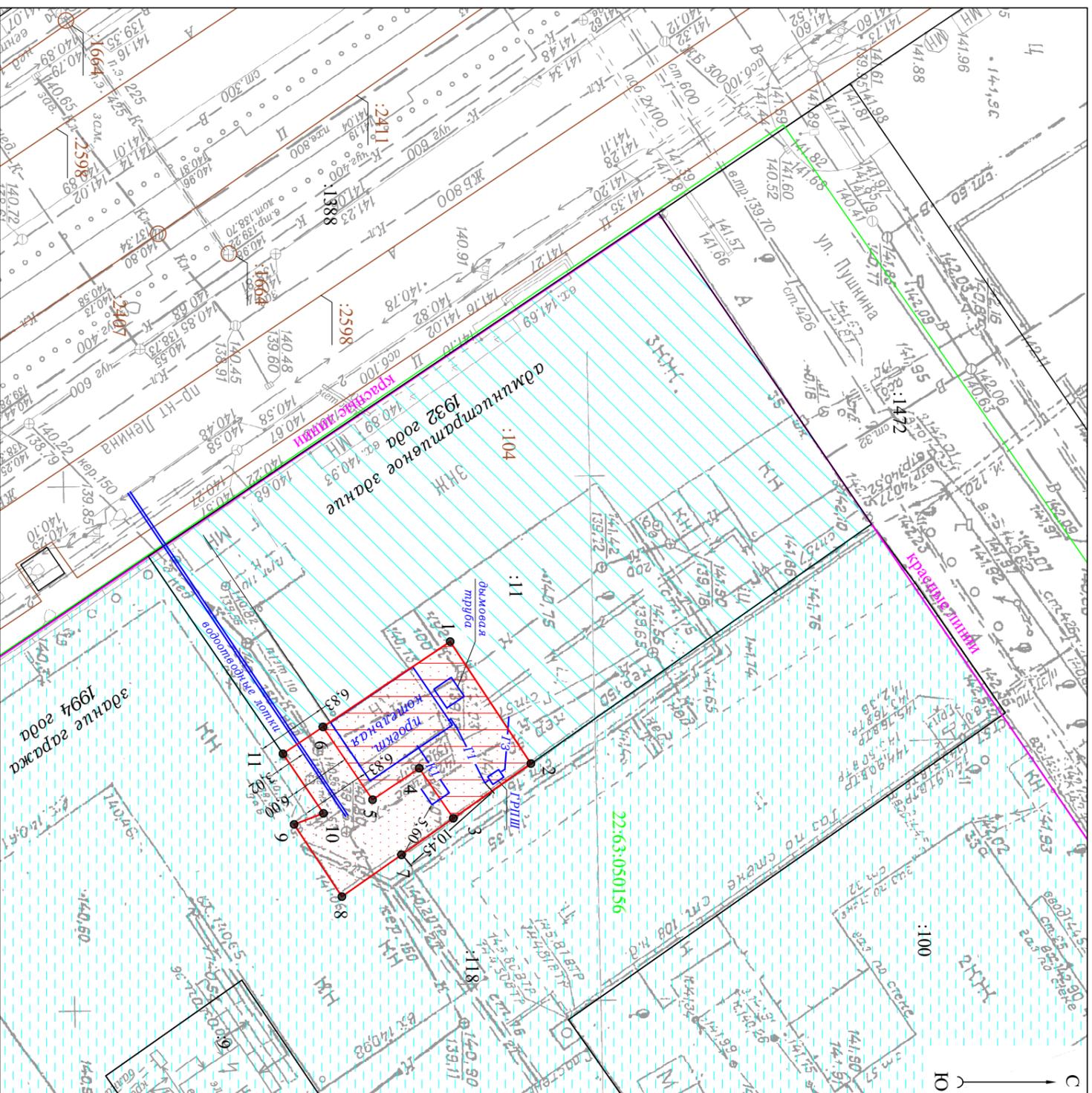
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

656037, край Алтайский, г. Барнаул,
ул. Северо-Западная, 3а, офис 301
тел: 8(3852)777628

**ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
«Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»»**
*в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11
по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8*

*Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
«Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»
в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8*

1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ



Условные обозначения:

- границы зоны планируемого размещения газовой котельной;
- границы зоны планируемого размещения наружных инженерных сетей (газопровод, водоотведение);
- характеристика точки границы зоны планируемого размещения;
- проектируемая газовая котельная с наружными инженерными сетями (газопровод, водоотведение);
- границы кадастрового деления;
- 22:63:050156 границы земельных участков согласно сведениям ЕПРН;
- 22:63:050156 контуры объектов капитального строительства согласно сведениям ЕПРН;
- 11 номер объекта недвижимости в кадастровом квартале;
- 11 красные линии;
- часть земельного участка площадью 1871 кв. м, занятая территорией объекта культурного наследия регионального значения «Здание административное», 1932 года по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8 (реестровый номер зоны 22:63-6-5004)

Фрагмент проекта планировки территории
Схема эскиза застройки (внесение изменений)



Условные обозначения:

- проектируемые объекты капитального строительства в границах кластера
- 27 4. Комплекс "Соборная площадь"
Газовая котельная Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края по адресу пр-кт Ленина, 8

изм. кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания территории «Тристанско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город» в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8				
Директор	А.О. Нарыков			27.11.23					
Выполнила	Ю.М. Мелева			27.11.23	Проект планировки территории		стадия	лист	листов
					Основная часть		ПП	1	5
					Чертеж планировки территории		000 "Агростройинвест" г. Барнаул		
					М 1:500				

2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 12.10.2023 № КУВИ-001/2023-232324200 земельный участок с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8 внесен в ЕГРН 21.11.2005 площадью 2163 кв. м категории земель: земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание (код 3.1), общественное управление (код 3.8). В пределах земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 22:63:050156:104 (административное здание - объект культурного наследия). Земельный участок с кадастровым номером 22:63:050156:11 принадлежит на праве собственности Алтайскому краю, передан в постоянное (бессрочное) пользование Главному управлению строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Алтайского края.

Земельный участок с кадастровым номером 22:63:050156:11 расположен в границах туристско-рекреационного кластера «Барнаул – горнозаводской город» (4 подкластер - комплекс «Соборная площадь»). Цель проектирования 4 подкластера - создание условий ознакомления с историей Барнаула, а также создание комплекса торгово-обслуживающих и историко-познавательных услуг для развития туризма. Проектные предложения в границах комплекса «Соборная площадь» включают в т.ч. инженерно-техническое обеспечение территории.

Проектом по внесению изменений в проект планировки территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»» предлагается размещение газовой котельной Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8. *Котельная* - источник тепловой энергии, состоящий из здания или нескольких зданий и сооружений с котельными установками и вспомогательным техническим оборудованием, инженерными коммуникациями, предназначенными для генерации тепловой энергии путем сжигания органического топлива (п. 3.5 СП 89.13330.2016 «Котельные установки»).

Подготовка проекта по внесению изменений осуществляется в целях установления границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в зоне исторической застройки города Барнаула Алтайского края (ч. 1 ст. 42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ).

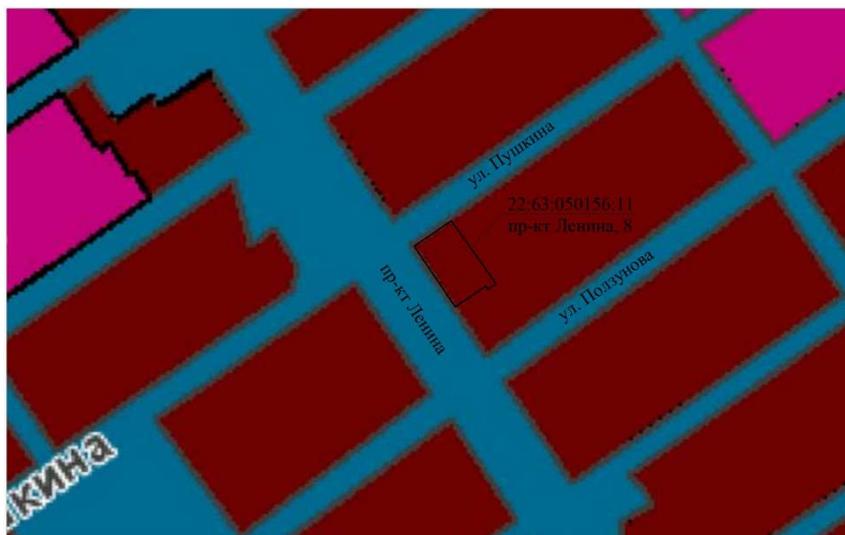
Согласно п. 2 ч. 4 ст. 41.2 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ инженерные изыскания для подготовки документации по пла-

нировке территории выполняются в целях получения материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков.

В соответствии с ч. 5 ст. 41.2 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с настоящим Кодексом, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

В задании на проектирование объекта «Газовая котельная Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края по проспекту Ленина, 8 в г. Барнауле Алтайского края» указаны идентификационные сведения об объекте капитального строительства: пристроенная газовая котельная к административному зданию Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края по проспекту Ленина, 8 в г. Барнауле Алтайского края с наружными инженерными сетями (газопровод, водоотведение). Кроме того, заданием на проектирование предусмотрен вынос электрических сетей из пятна застройки, а также комплекс инженерно-геодезических, инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий.

Фрагмент Генплана. Карта функциональных зон



Согласно Генплану земельный участок с кадастровым номером 22:63:050156:11 расположен в функциональной зоне исторической застройки.

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства расположена в восточной части земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8. Указанная территория расположена за пределами границ части земельного участка (площадь части 1871 кв. м), занятой территорией объекта культурного наследия регионального значения «Здание административное», 1932 года по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8 (реестровый номер зоны 22:63-8.90). Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края от 26.06.2023 № 375 внесены изменения в приказ Управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края от 22.07.2020 № 610 «Об утверждении границ территории и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание административное», 1932 г., расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8».

Зона планируемого размещения включает зону планируемого размещения газовой котельной, а также зону размещения наружных инженерных сетей (газопровод, водоотведение).

Таблица 1

Характеристика зоны планируемого размещения газовой котельной

Площадь зоны		173 кв. м	
Обозначение характерных точек границ зоны	Координаты, м		
	X	Y	
1	599 639,54	2 388 461,55	
2	599 647,22	2 388 473,17	
3	599 639,84	2 388 478,37	
4	599 636,59	2 388 473,60	
5	599 632,14	2 388 476,62	
6	599 627,43	2 388 469,67	
1	599 639,54	2 388 461,55	

Зона планируемого размещения газовой котельной в точках 1-2, 6-1 проходит по границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание административное», 1932 года по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8 (реестровый номер зоны 22:63-8.90).

Зона планируемого размещения газовой котельной в точках 2-3 проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:118 по адресу Алтайский край, г.

Барнаул, ул. Ползунова, 30 (принадлежит на праве собственности Российской Федерации, передан на праве постоянного (бессрочного) пользования Федеральному казенному учреждению «Центр хозяйственного и сервисного обеспечения Главного управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по Алтайскому краю»), по границе зоны регулирования и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание административное», 1932 года по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8 (реестровый номер зоны 22:63-6.5004). Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края от 14.10.2020 № 864 утвержден режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны охраны объекта культурного наследия.

Зона планируемого размещения газовой котельной в точках 4-6 проходит по границе минимального противопожарного разрыва со зданием гаража 1994 года строительства с кадастровым номером 22:63:050156:23, расположенного в границах смежного земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:118. При отсутствии расчетов помещения для хранения легковых автомобилей (за исключением автомобилей с двигателями, работающими на сжатом или сжиженном газе) следует относить к категории В1, здания автостоянок легковых автомобилей - к категории В (п. 6.11.11 Свода правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям»).

Панорама на Яндекс Картах (проспект Ленина)



Минимальное расстояние от административного здания 1932 года с кадастровым номером 22:63:050156:104 до здания гаража 1994 года с кадастровым номером 22:63:050156:23 составляет 6,83 м. Пристраивание газовой котельной к административному зданию 1932 года планируется вдоль юго-восточной стены с сохранением фактического расстояния 6,83 м между зданиями.

В соответствии с п. 4.3 Свода правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям» пристраивание к жилым и общественным зданиям, сооружениям производственного, складского и инженерно-технического назначения (автостоянок, котельных, трансформаторных подстанций и т.п.) допускается в случаях, оговоренных нормативными требованиями. При этом противопожарные расстояния до соседних зданий и сооружений должны также соблюдаться и от указанных пристроек с учетом их пожарно-технической классификации. Расстояния между зданиями, сооружениями производственного и складского назначения (в том числе размещаемыми вне производственных территорий) должны приниматься по нормативам для территорий производственных объектов в соответствии с разделом 6.

Согласно заданию на проектирование пристроенная газовая котельная к административному зданию Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края по проспекту Ленина, 8 в г. Барнауле Алтайского края относится к III степени огнестойкости, классу конструктивной пожарной опасности – С0, классу функциональной пожарной опасности Ф5.1 (производственные здания, сооружения, производственные и лабораторные помещения, мастерские, крематории), категории – В.

В соответствии с Таблицей 3 Свода правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям» расстояние для зданий I, II, а также III и IV степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 категорий А, Б и В по взрывопожарной и пожарной опасности составляет 9 м, однако указанное расстояние допускается уменьшать с 9 до 6 м при условии оборудования зданий автоматическими установками пожаротушения.

Пристроенная газовая котельная расположена с учетом существующего здания гаража с соблюдением требований Свода правил 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям». Однако, необходимо отметить, что Проектом планировки территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул - горнозаводской город»» (утв. Постановлением администрации города Барнаула от 05.05.2015 № 679) и проектом межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»», Алтайский край» (утв. Постановлением администрации города Барнаула от 19.01.2018 № 88), в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:118 на месте существующего здания гаража предусмотрено размещение автопаркинга (Комплекс «Соборная площадь», номер 9).

Характеристика зоны планируемого размещения наружных инженерных сетей
(газопровод, водоотведение)

Площадь зоны		292 кв. м	
Обозначение характерных точек границ зоны	Координаты, м		
	X	Y	
1	599 639,54	2 388 461,55	
2	599 647,22	2 388 473,17	
7	599 634,89	2 388 481,86	
8	599 629,23	2 388 485,84	
9	599 624,69	2 388 478,96	
10	599 627,48	2 388 477,91	
11	599 623,62	2 388 472,22	
1	599 639,54	2 388 461,55	

Зона планируемого размещения наружных инженерных сетей (газопровод, водоотведение) сформирована по границам территории объекта культурного наследия (реестровый номер зоны 22:63-8.90) и границам зоны регулирования и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (реестровый номер зоны 22:63-6.5004) регионального значения «Здание административное», 1932 года по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8.

В соответствии с Приказом Управления государственной охраны объектов культурного наследия Алтайского края от 26.06.2023 № 375 в границах территории объекта культурного наследия запрещено строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства, однако разрешены реконструкция и ремонт объектов инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения при условии соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

Согласно Таблице 12.5 Свода правил 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» расстояние до фундаментов зданий и сооружений от

водопровода и напорной канализации – 5 м (по проекту расстояние до здания гаража составляет 5,6 м);

дренажа – 3 м (по проекту расстояние до здания гаража составляет 3,02 м).

В соответствии со Сводом правил 62.13330.2011 «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002» расстояние до зданий и сооружений от

отдельно стоящих ГРПШ давлением до 0,6 Мпа (Таблица 5) составляет 10 м (по проекту расстояние до здания гаража составляет более 10 м);

подземных газопроводов до 0,6 Мпа (Приложение В) составляет 7 м (по проекту расстояние до здания гаража составляет 10,45 м).

Пересечение и сближение инженерных сооружений и коммуникаций должно осуществляться в соответствии с действующими нормами.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования Правил земельный участок с кадастровым номером 22:63:050156:11 расположен в территориальной зоне исторического центра (ОД-4).

Фрагмент Правил

Карта градостроительного зонирования (территориальные зоны)



К основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в градостроительных регламентах применительно к территориальной зоне ОД-4, в т.ч. относятся следующие виды разрешенного использования (ч. 1.1 ст. 67 Правил):

- коммунальное обслуживание (код 3.1);
- общественное управление (код 3.8).

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»:

к виду разрешенного использования *коммунальное обслуживание (код 3.1)* относится размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами;

к виду разрешенного использования *общественное управление (код 3.8)* относится

размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественно-го управления.

В границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 расположено административное здание с кадастровым номером 22:63:050156:104 и планируется размещение газовой котельной. Таким образом, виды разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11, расположенного и проектируемого в его границах объектов капитального строительства соответствуют основным видам разрешенного использования, установленным Правилами.

В соответствии с ч. 2.1 ст. 67 Правил предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, установлены для следующих видов разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, под существующими многоквартирными жилыми домами. Иные виды разрешенного использования - не подлежат установлению.

Предельное количество надземных этажей для видов разрешенного использования нежилого назначения устанавливается в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Алтайского края. Однако, Нормативами предельное количество надземных этажей зданий котельных не установлено.

Согласно с ч. 2.2 ст. 67 Правил предельная высота зданий, строений и сооружений установлена для видов разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства; для малоэтажной многоквартирной жилой застройки. Иные виды разрешенного использования - не подлежат установлению.

В соответствии с ч. 2.3, ч. 2.4 ст. 67 Правил минимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 20%, максимальный процент застройки - 50%.

Процент застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8 составляет

$$54 \% = (1078,3 \text{ кв. м} + 80 \text{ кв. м}) / 2163 \text{ кв. м} * 100 \%, \text{ где}$$

1078,3 кв. м – площадь застройки административного здания с кадастровым номером 22:63:050156:104 согласно Выписке из Технического паспорта, составленного по состоянию на 03.07.2001 г.;

80 кв. м – площадь застройки газовой котельной согласно проектной документации;

2163 кв. м – площадь земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 согласно сведениям ЕГРН.

Процент застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8 превышает макси-

мальный процент застройки, установленный Правилами.

Согласно ч. 1.1 ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

В соответствии с ч. 2.5 ст. 67 Правил максимальная общая площадь зданий, строений, сооружений нежилого назначения для видов разрешенного использования не устанавливается Правилами.

Согласно ч. 2.7 ст. 67 Правил максимальная мощность котельных для всех видов разрешенного использования - 50 Гкал/час.

В соответствии с ч. 2.9 ст. 67 Правил минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования определяется в соответствии с назначением объекта и соблюдением положений статьи 56 Правил. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Алтайского края, нормативов градостроительного проектирования на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, действующих в зонах с особыми условиями использования территории (ч. 8 ст. 56 Правил).

Согласно ч. 2.10 ст. 67 Правил суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 25% общей площади земельного участка.

ООО «ПО Сибгипросельхозмаш» разработана проектная документация «Газовая котельная Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края по проспекту Ленина, 8 в г. Барнауле Алтайского края». Согласно законодательству Российской Федерации данный объект относится к категории опасных производственных объектов (III класс опасности), что обусловлено взрыво- и пожароопасными свойствами природного газа. Критерии отнесения производственных объектов к

опасным установлены Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 1997 года № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

В соответствии с проектной документацией газовая котельная предназначена для отопления административного здания Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края по пр-кту Ленина, 8 в г. Барнауле Алтайского края, и является пристроенным к нему. Размещение объекта осуществлялось с учетом расположения существующих зданий, сооружений, инженерных сетей и дорог.

Согласно п. 5.2 СП 89.13330.2016 «Котельные установки» в зависимости от тепловой мощности, вида топлива, назначения и места расположения схемы планировочной организации земельного участка котельные могут включать в себя здания и сооружения вспомогательного характера. Проектной документацией предусмотрено строительство здания газовой котельной с дымовой трубой и размещением инженерных сетей (ГРПШ, газопроводы высокого и низкого давления, производственная канализация).

Таблица 3

Характеристика объекта капитального строительства

№ на плане	Объект	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Мощность, Гкал/час	Количество работающих
4. Градостроительный культурно-исторический комплекс «Соборная площадь»					
27	газовая котельная	1	80	0,68	без постоянного присутствия обслуживающего персонала

В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 18 Правил застройка земельных участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в границах территорий памятников и ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, территориальной зоны смешанной и общественно-деловой застройки городского центра (СОД-1), зоны смешанной и общественно-деловой застройки местного значения (СОД-2), зоны смешанной и общественно-деловой высотной застройки (СОД-3), зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-1), зоны застройки среднеэтажными многоквартирными домами (Ж-2), многофункциональной общественно деловой зоны (ОД-1), зоны специализированной общественной застройки в области социального и культурно-бытового обслуживания (ОД-2), зоны исторического центра (ОД-4), а также на красной линии магистральных улиц и дорог города Барнаула (если

проектируемые объекты формируют застройку магистральных улиц и дорог), осуществляется с учетом рекомендаций Градостроительного совета.

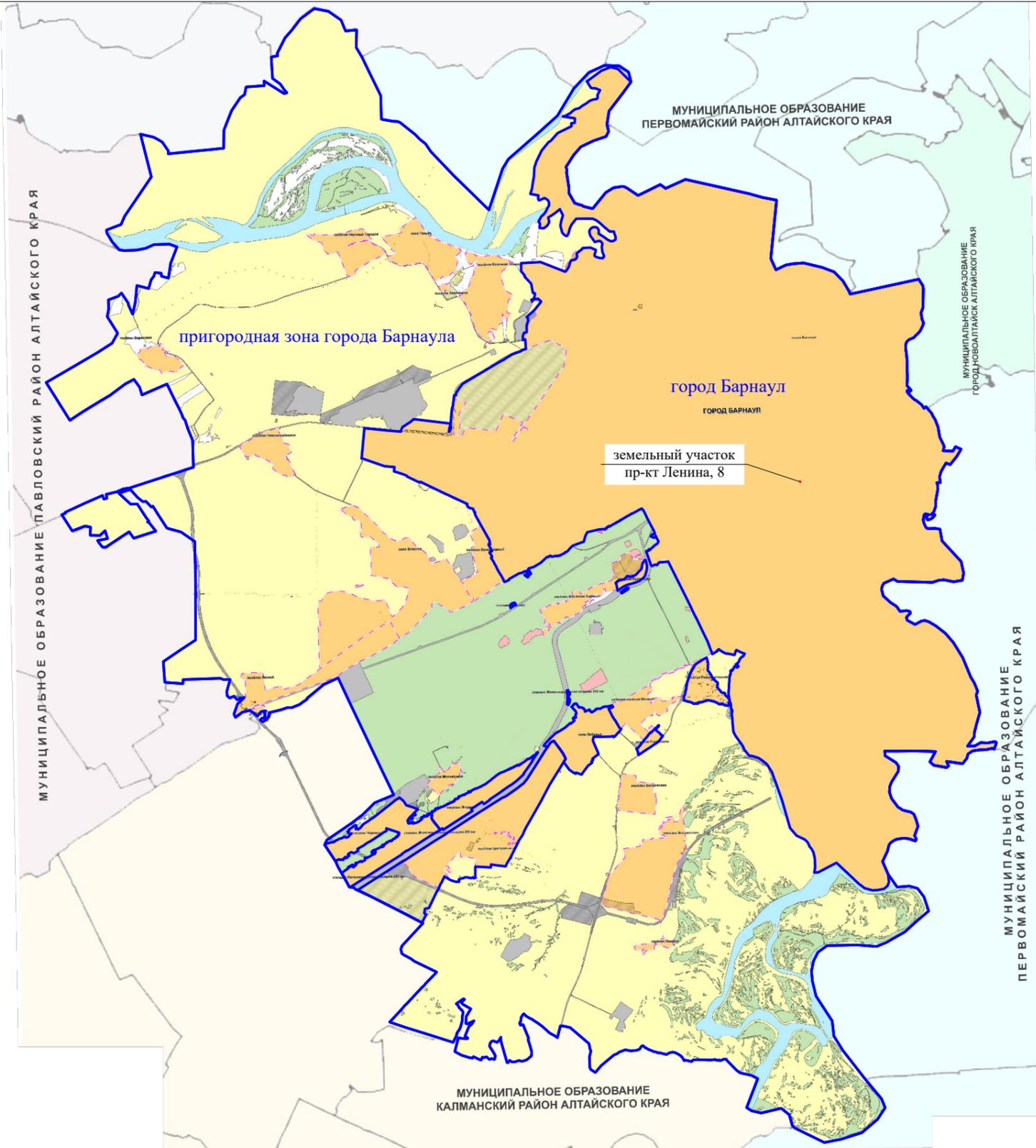
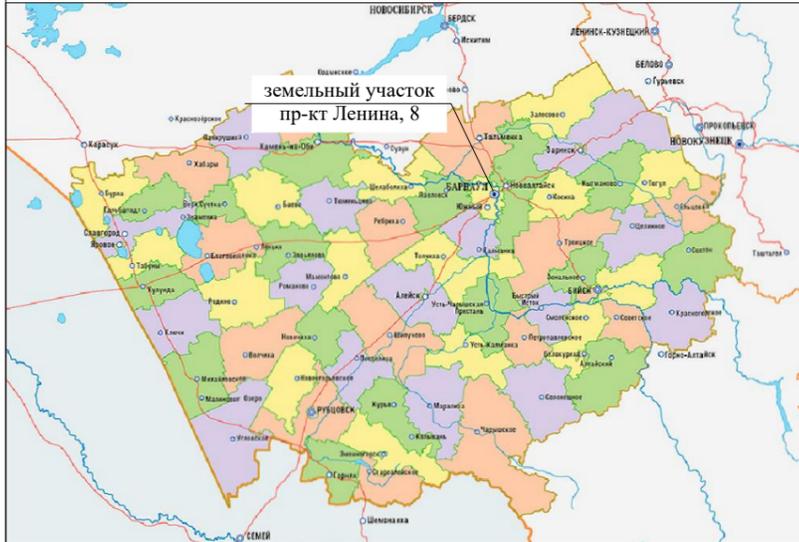
Таблица 4

Очередность планируемого развития территории

Этапы	Описание этапа
1 этап	Подготовка и утверждение документации по планировке территории. Разработка проектной документации. Получение технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (к сетям электро-, газо-, водоснабжения, сетям связи).
2 этап	Получение разрешения на строительство.
3 этап	Строительство объекта.
4 этап	Ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства. Изготовление технических планов.
5 этап	Осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав объектов капитального строительства

**3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

Ситуационный план
Алтайский край



Условные обозначения:

- границы земельного участка согласно сведениям ЕГРН;
- границы муниципальных образований, населенных пунктов согласно сведениям ЕГРН

изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата
Директор		А.О. Карьков			27.11.23
Выполнила		Ю.М. Хмелева			27.11.23

Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»» в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8

Проект планировки территории
Материалы по обоснованию

стадия	лист	листов
ПП	2	5

Схема расположения
элементов планировочной структуры
М 1:200000

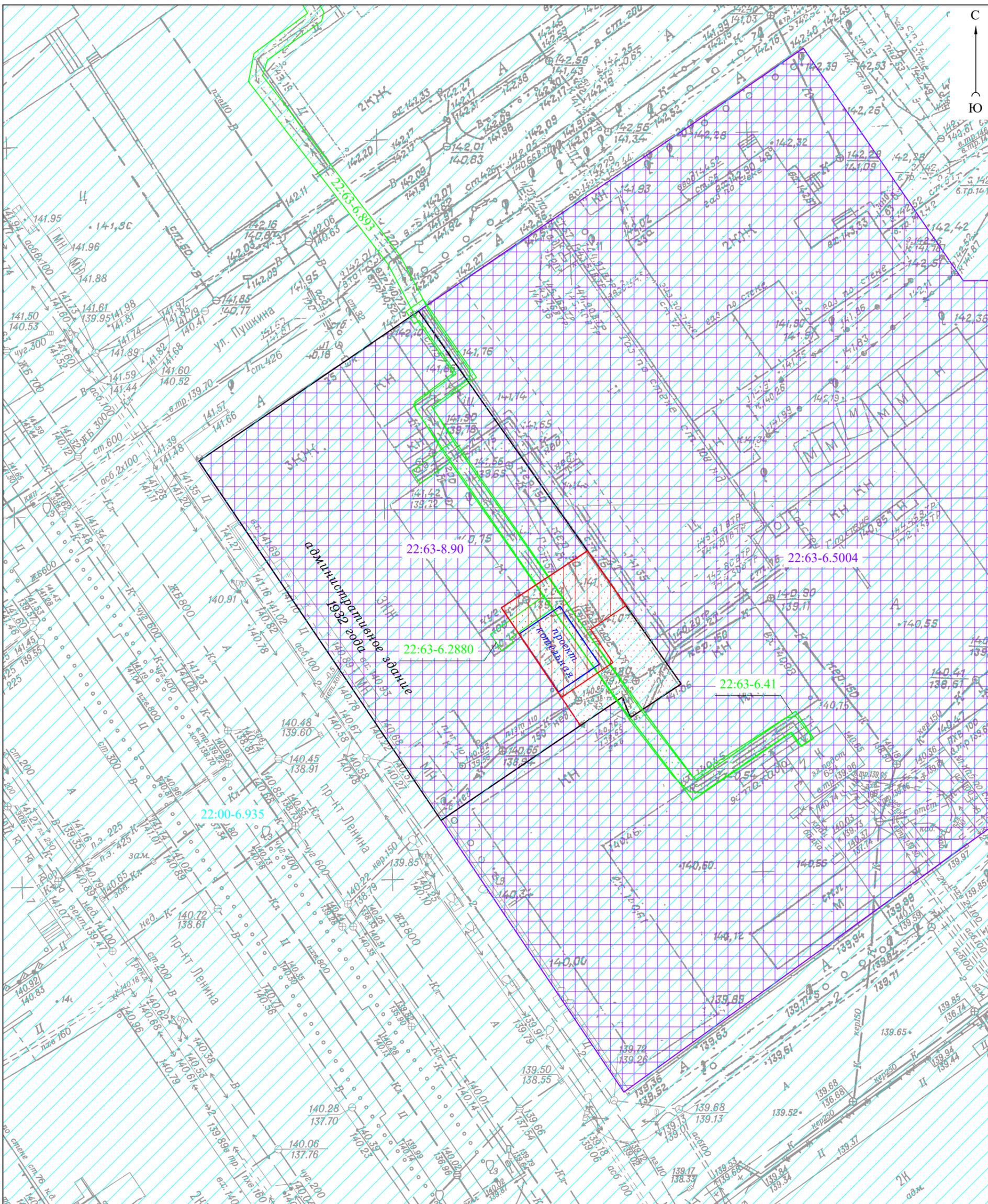
ООО "Агростройинвест"
г. Барнаул



Условные обозначения:

- границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
- границы зоны планируемого размещения газовой котельной;
- границы зоны планируемого размещения наружных инженерных сетей (газопровод, водоотведение);
- контуры объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- территориальные зоны:
- ОД-4 зона исторического центра

						Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»» в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-нт Ленина, 8			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
							ПП	3	5
						Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000	ООО "Агростройинвест" г. Барнаул		



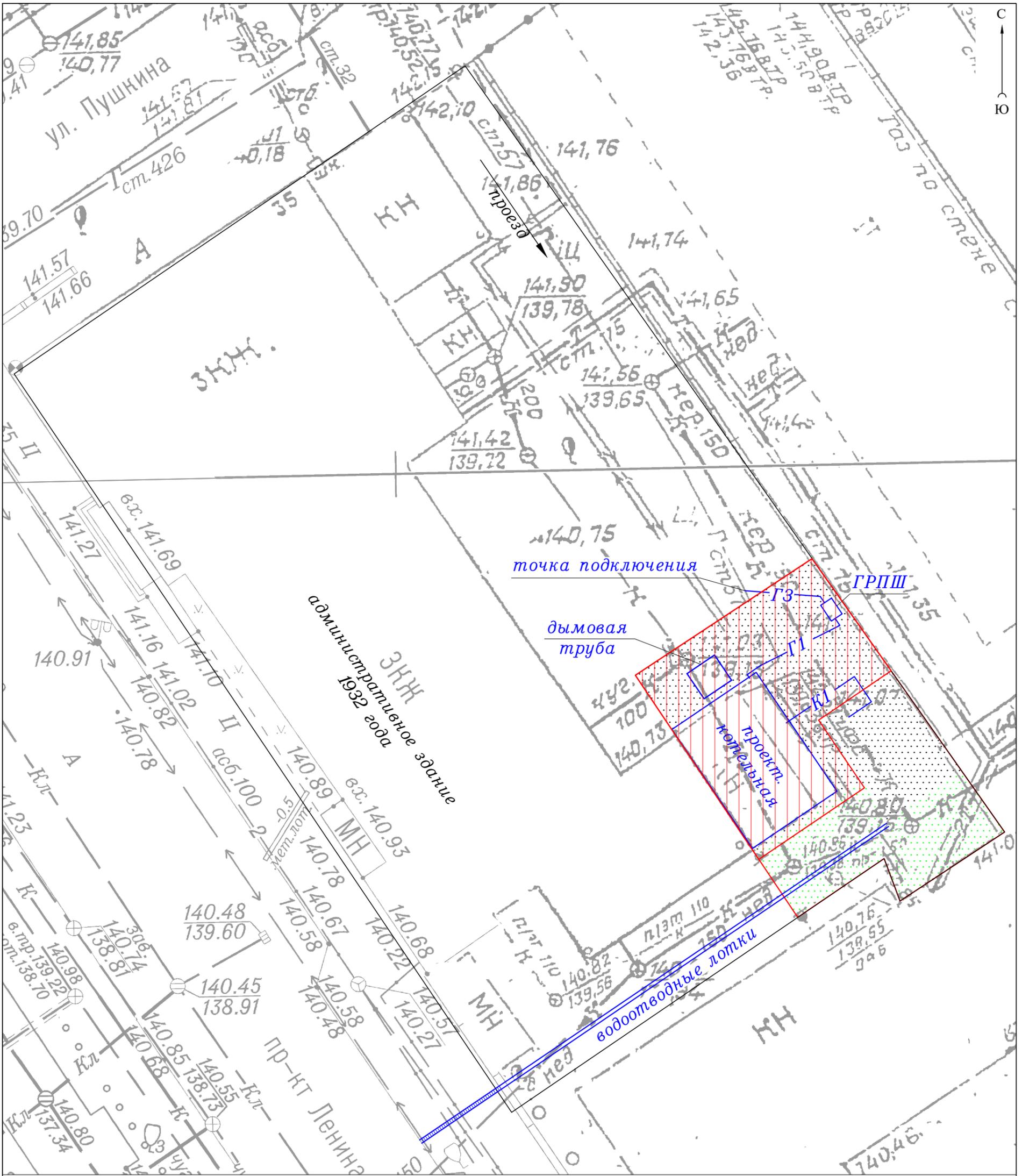
С
Ю

Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11;
- границы зоны планируемого размещения газовой котельной;
- границы зоны планируемого размещения наружных инженерных сетей (газопровод, водоотведение);
- проектируемая газовая котельная;
- реестровый номер соответствующей зоны с особыми условиями использования территории;
- приаэродромная территория;
- охранный зона объектов электросетевого хозяйства;
- территория объекта культурного наследия, зона регулирования и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

изм.	получ.	лист	№ док.	подпись	дата
	Директор	А.О. Нарьнов			27.11.23
	Выполнила	Ю.М. Хмелева			27.11.23

Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»» в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8			
Проект планировки территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
	ПП	4	5
Схема зон с особыми условиями использования территории М 1:500		ООО "Агростройинвест" г. Барнаул	



Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11;
- границы зоны планируемого размещения газовой котельной;
- границы зоны планируемого размещения наружных инженерных сетей (газопровод, водоотведение);
- проектируемая газовая котельная с наружными инженерными сетями (газопровод, водоотведение);
- асфальтобетонное покрытие;
- газон

						Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания территории «Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»» в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
							ПП	5	5
						Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории М 1:250		ООО "Агростройинвест" г. Барнаул	

4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Земельный участок с кадастровым номером 22:63:050156:11 расположен в центральной части г. Барнаула Алтайского края на землях, отнесенных к категории земель: земли населенных пунктов. Город Барнаул – административный центр Алтайского края. Он расположен в лесостепной зоне Западно-Сибирской равнины на северо-востоке Приобского плато в верхнем течении реки Оби на ее левом берегу в месте впадения реки Барнаулки.

Согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология» территория города Барнаула относится к I строительно-климатической зоне, подрайон IV.

Климат – континентальный, характеризующийся жарким летом, стабильно морозной зимой и небольшим количеством осадков. Годовое количество осадков – 477 мм. При этом погодные условия могут быть достаточно контрастными – это объясняется поступлением разнотемпературных воздушных масс со стороны Алтайских гор, Северного Ледовитого океана и полупустынных районов Средней Азии.

Самый холодный месяц года — январь (средняя температура –15,5 °С), самый теплый — июль (+19,9 °С).

Относительная влажность в холодный период года варьируется в пределах 74-79 %, а в теплый период составляет 55-73 %.

Ветра в основном юго-западные, западные и южные. Среднегодовая скорость ветра 3,6 м/с. Дней с сильными ветрами (15 м/с и более) в Барнауле бывает до сорока пяти в году: от четырех до шести дней в месяц зимой и до трех дней в месяц - летом.

Рельеф территории города определяют основные геоморфологические структуры - Приобское плато, на котором расположен город, и ассиметричные долины рек Оби и Барнаулки. Поверхность неровная, слабоволнистая, осложнена эрозионными и суффозионно-просадочными формами микрорельефа - западинами, ложбинами, оврагами.

Согласно Приложению А Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации (ОСР-2015-В) СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах» сейсмичность района работ – 7 баллов.

Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории выполнена на базовой спутниковой фотокарте с сайта публичной кадастровой карты разрешением 1200 пикс на км (космические снимки (Яндекс)).

Разработка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий, выполненных ООО «ПО Сибгипросельхозмаш».

В соответствии с Техническим отчетом 06-1-022-ПО/00-ИГДИ в результате инженерно-геодезических изысканий составлен цифровой инженерно-топографический план участка строительства в масштабе 1:500 с сечением рельефа горизонталями 0,5 м, получены сведения об инженерных коммуникациях и другие сведения для обоснования проектных решений.

Согласно Техническому отчету 06-1-022-ПО/00-ИГИ в результате инженерно-геологических изысканий выявлено, что площадка под проектируемое строительства расположена в пределах одного геоморфологического элемента – первой надпойменной террасы реки Барнаулки. В пределах изученной глубины (8 м) выделен 1 ИГЭ и 1 слой:

слой 1 – грунты техногенного происхождения;

ИГЭ 2 – песок мелкий средней плотности водонасыщенный.

Опасные и неблагоприятные геологические и инженерно-геологические процессы и явления на исследуемой территории представлены: подтоплением площадки, слабопучинистыми грунтами и сейсмичностью района.

В соответствии с Техническим отчетом 06-1-022-ПО/00-ИЭИ в результате инженерно-экологических изысканий наличие произрастания видов растений и обитания видов животных, занесенных в «Красную книгу», не обнаружено, что обусловлено выраженной антропогенной нагрузкой, характерной для населенных пунктов. Участок проектирования находится за пределами водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы рек Оби и Барнаулки.

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства расположена в восточной части земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8, в границах территориальной зоны исторического центра (ОД-4), в отношении которой установлен градостроительный регламент.

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства на западе граничит с территорией объекта культурного наследия регионального значения «Здание административное», 1932 г. по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8 (реестровый номер 22:63-8.90), на востоке – с зоной регулирования и хозяйственной деятельности данного объекта культурного наследия (реестровый номер 22:63-6.5004). Ч. 4 ст. 36 Федерального закона Российской Федерации от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» установлено, что в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 настоящего Федерального закона

работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации от 6 апреля 2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

В границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства проектной документацией предусмотрен демонтаж существующей котельной. Перенос сетей инженерно-технического обеспечения (сети канализации, кабельные линии электропередач, тепловые сети) проектной документацией не предусмотрен.

В границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в ЕГРН.

1. *Приаэродромная территория аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226* установлена Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Российской Федерации от 4 декабря 2018 № 1005-П.

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства расположена в *четвертой подзоне (реестровый номер 22:00-6.935)*, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

2. *Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства:*

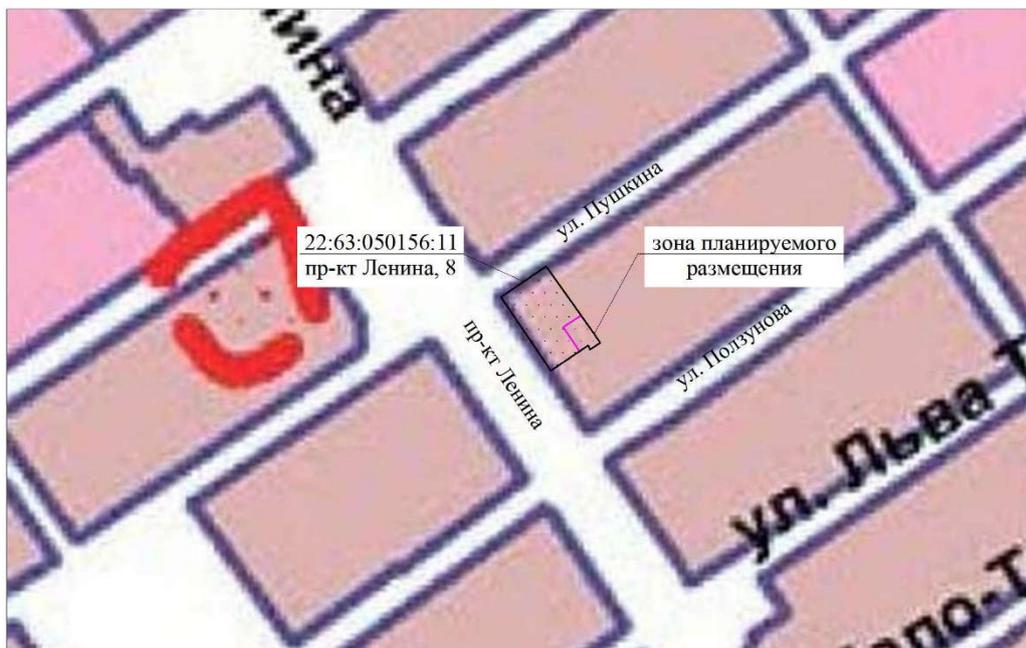
- охранный зона кабельной линии ТП 46 яч. 0-ТП 654 яч. 0, реестровый номер зоны 22:63-6.893;
- охранный зона «Линия кабельная ТП 654 УВД Крайисп.», реестровый номер зоны 22:63-6.2880;
- охранный зона «Линия кабельная ТП 654 до ВЛ», реестровый номер зоны 22:63-6.41.

Постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 утверждены Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, согласно которым в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении параметров, установленных п. 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009.

В зоне планируемого размещения объекта капитального строительства санитарно-защитные зоны не установлены.

Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил
(санитарно-защитные зоны)



В зоне планируемого размещения объекта капитального строительства зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (III пояс) отсутствуют.

Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил
(зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения
(III пояс))



Зона планируемого размещения объекта капитального строительства расположена за пределами Барнаульского лесничества в Алтайском крае, границы которого установлены Приказом Федерального агентства лесного хозяйства от 07.03.2018 № 155.

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства расположена за пределами границ особо охраняемых природных территорий.

Проектной документацией предусмотрено строительство газовой котельной с дымовой трубой и размещением инженерных сетей (ГРПШ, газопроводы высокого и низкого давления, производственная канализация). Газовая котельная предназначена для отопления административного здания Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края по пр-кту Ленина, 8 в г. Барнауле Алтайского края, и является пристроенной к нему. Размещение объекта осуществлялось с учетом расположения существующих зданий, сооружений, инженерных сетей и дорог. Подъезд транспортных средств на территорию котельной предусмотрен с улицы Пушкина.

По периметру территории котельной предусмотрено установление металлического ограждения с воротами для въезда транспорта.

Благоустройство территории котельной включает устройство газона и укладку нового слоя асфальтобетонного покрытия, установку водоотводных лотков, обеспечивающих отвод дождевых и талых вод от здания.

*Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
«Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»
в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8*

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

656037, край Алтайский, г. Барнаул,
ул. Северо-Западная, 3а, офис 301
тел: 8(3852)777628

**ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
«Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»»**
*в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11
по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8*

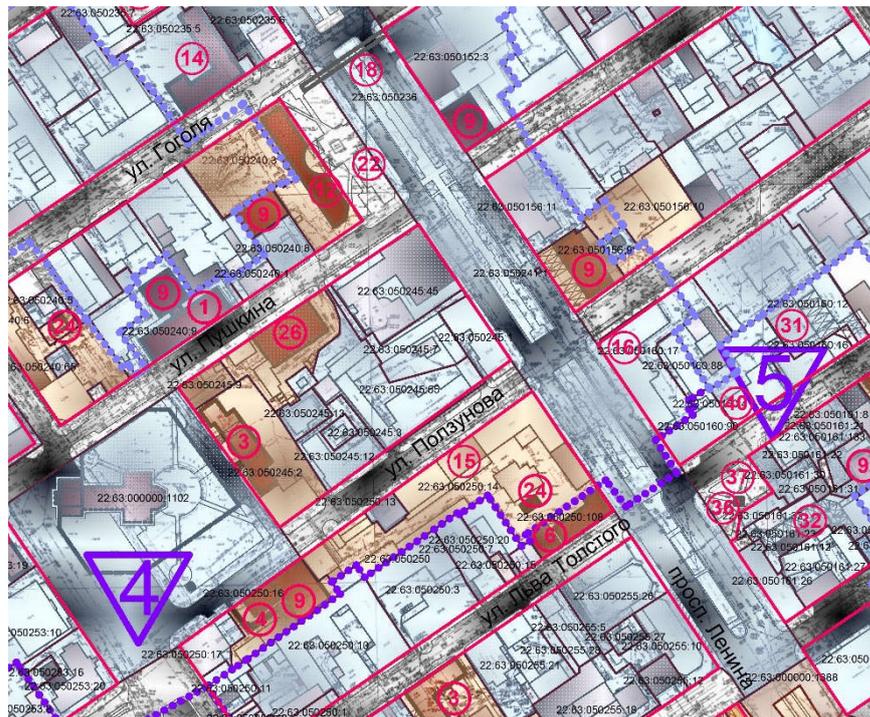
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с ч. 2 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ 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.

Фрагмент проекта межевания территории

«Туристско-рекреационный кластер «Барнаул – горнозаводской город»



Строительство газовой котельной предусмотрено в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу Алтайский край, г. Барнаул, пр-кт Ленина, 8, прошедшего процедуры государственного кадастрового учета и регистрации права. Образование земельных участков, установление, изменение, отмена красных линий Проектом не предусмотрены.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исходя из норм действующего законодательства Российской Федерации, в целях реализации государственной программы Алтайского края «Обеспечение населения Алтайского края жилищно-коммунальными услугами», утвержденной Постановлением Правительства Алтайского края от 31.07.2019 №297, в результате разработки Проекта установлены границы зоны планируемого размещения газовой котельной с наружными инженерными сетями (газопровод, водоотведение) в границах земельного участка с кадастровым номером 22:63:050156:11 по адресу пр-кт Ленина, 8 в зоне исторической застройки города Барнаула Алтайского края.

Строительство газовой котельной предусмотрено в границах земельного участка, прошедшего процедуры государственного кадастрового учета и регистрации права. Образование земельных участков, установление, изменение, отмена красных линий Проектом не предусмотрены.