

**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 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края**

*в отношении земельного участка  
по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а*

Генеральный директор  
ООО «Агρόстройинвест»



А.О. Карьков

БАРНАУЛ 2024

## СОСТАВ ПРОЕКТА

В соответствии с ч. 21 ст. 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

### 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	7
3	1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	8
4	2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	10
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	30
8	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	32
9	Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 26.04.2024 № 667 «О подготовке проекта по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а»	-
10	Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 24.11.2023 № 1731 «Об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а»	-



## ВВЕДЕНИЕ

Земельный участок с кадастровым номером 22:61:011048:10 по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а расположен в границах территории, в отношении которой Постановлением Администрации города Барнаула Алтайского края № 798 от 03.05.2018 утвержден проект планировки и проект межевания территории села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края.

Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края в отношении земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а (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 года № 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 МТУ Росимущества в Алтайском крае и Республике Алтай.

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 элементов 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 границах земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а и последующего изменения вида разрешенного использования земельного участка (Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 24.11.2023 № 1731 «Об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а»).

Графическая часть Проекта, сведения о координатах характерных точек границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства приведены в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН): МСК-22, зона 2 (п. 1 ч. 3 ст. 41.1, п. 5 ч. 5 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ).

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 ЕГРН, в виде кадастровых планов территории, выписок из ЕГРН об объекте недвижимости;
4. Проект планировки и проект межевания территории села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденный Постановлением Администрации города Барнаула Алтайского края № 798 от 03.05.2018;
5. Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 24.11.2023 № 1731 «Об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а»;

6. Постановление Администрации города Барнаула Алтайского края от 26.04.2024 № 667 «О подготовке проекта по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а».

В соответствии с ч. 1 ст. 41.2 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

Согласно ч. 1 ст. 47 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Разработка Проекта осуществляется в границах застроенной территории для последующего внесения дополнительных сведений (вид разрешенного использования земельного участка) в ЕГРН, внесение которых не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости.

*Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории  
села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края,  
в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а*

**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**  
села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края  
*в отношении земельного участка  
по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а*



*Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории  
села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края,  
в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а*

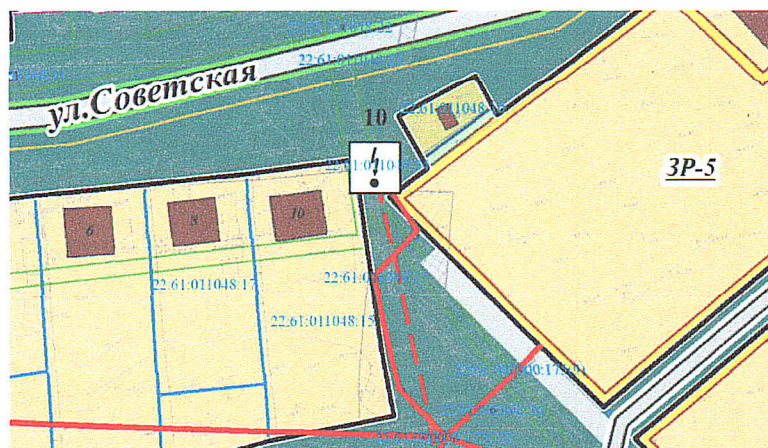
## 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

## 2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 02.05.2024 № КУВИ-001/2024-119272425 земельный участок с кадастровым номером 22:61:011048:10 по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а внесен в ЕГРН 02.04.2005 площадью 285 кв. м категории земель: земли населенных пунктов с видом разрешенного использования: для строительства здания под ветеринарную лечебницу. В пределах земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 22:61:011048:41 (объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: здание ветеринарной лечебницы). Земельный участок с кадастровым номером 22:61:011048:10 и объект незавершенного строительства с кадастровым номером 22:61:011048:41 принадлежат на праве собственности Российской Федерации.

Согласно Постановлению Администрации города Барнаула Алтайского края от 24.11.2023 № 1731 МТУ Росимущества в Алтайском крае и Республике Алтай отказано в изменении вида разрешенного использования земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а с «для строительства здания под ветеринарную лечебницу» на «магазины, код 4.4» по причине несоответствия Проекту планировки и проекту межевания территории села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденному Постановлением Администрации города Барнаула Алтайского края № 798 от 03.05.2018 (п. 2 ч. 6 ст. 30 Правил).

Фрагмент Чертежа планировки территории



На Чертеже планировки территории, на котором отображены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в границах земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10, проектное использование которого объекты специального назначения, расположено существующее здание, однако согласно сведениям ЕГРН в

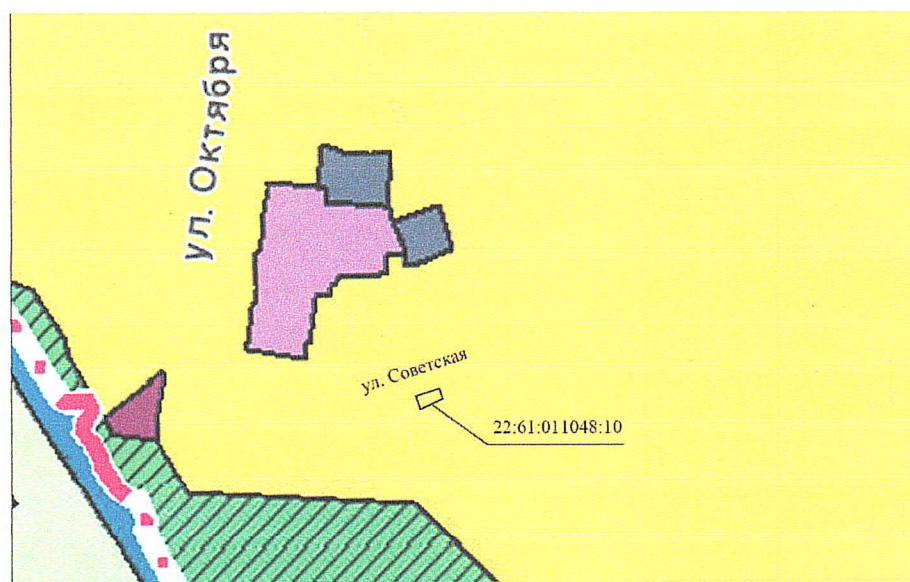


границах указанного участка расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 22:61:011048:41 (проектируемое назначение: здание ветеринарной лечебницы), сведения о степени готовности объекта отсутствуют.

Проектом по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края предлагается размещение объекта торговли в границах земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а.

Подготовка проекта по внесению изменений осуществляется в целях установления границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства (ч. 1 ст. 42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ) и последующего изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Фрагмент Генплана. Карта функциональных зон



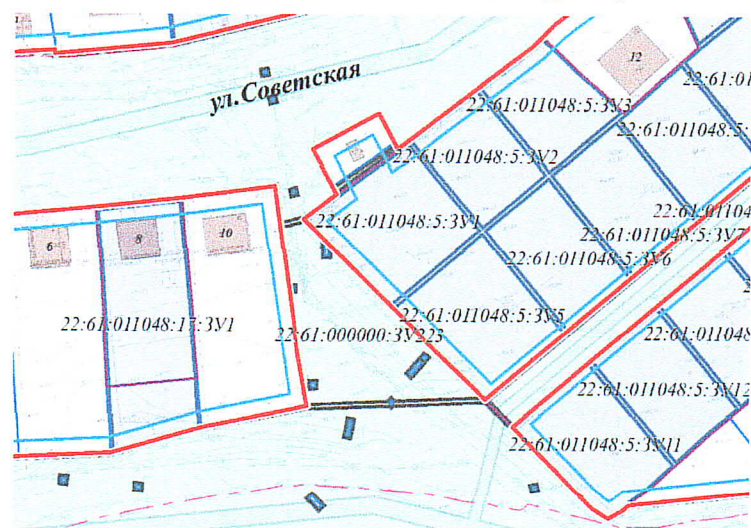
В соответствии с Генпланом земельный участок с кадастровым номером 22:61:011048:10 расположен в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Согласно ч. 3 ст. 35 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.



Зона планируемого размещения объекта капитального строительства расположена в центральной части земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а. Основной подъезд и подход к зданию планируется с улицы Советская. Квартал (элемент планировочной структуры), в котором расположен земельный участок, ограничен красными линиями, утвержденными Постановлением Администрации города Барнаула Алтайского края № 798 от 03.05.2018, в составе проекта планировки территории села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края.

На Чертеже межевания территории указаны линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, которые составляют 5 м и не учитывают границы сложившейся застройки с 2007 года, пересекая существующий объект незавершенного строительства с кадастровым номером 22:61:011048:41.

Фрагмент Чертежа межевания территории



Проектом предлагается установить зону планируемого размещения объекта капитального строительства следующим образом:

- с отступом 3 м от красных линий в точках 1-2 - с учетом сложившейся застройки с 2007 года – по северной стене объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 22:61:011048:41;

- с отступом от красных линий 5 м в точках 2-3, 4-1;

- с отступом от границ земельного участка 2,43-2,79 м в точках 3-4 – с учетом минимального противопожарного разрыва с жилыми домами с кадастровыми номерами 22:61:011048:67, 22:61:011048:66 и границей охранной зоны объекта электросетевого хозяйства.

Необходимость отступа 3 м от красных линий в точках 1-2 обусловлена небольшой

площадью земельного участка и его узкой конфигурацией. В соответствии с ч. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

*Линия регулирования застройки* - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или границ земельного участка (п. 3.18 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»).

Согласно п. 12.33 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» в полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.).

Размещение объекта капитального строительства с отступом 3 м от красных линий в точках 1-2 не нарушает строительных и санитарных норм, требований технических регламентов, т.к. инженерные (газовые и кабельные) сети проходят за пределами границ земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 либо в полосе между красной линией и линией застройки при соблюдении необходимых расстояний. В северо-западной части полосы между красной линией и линией застройки проходит кабельная линия, сведения об охранной зоне которой в ЕГРН отсутствуют. Согласно п. 6 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160, охранные зоны устанавливаются вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

В соответствии с п. 4.3. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным



и конструктивным решениям» минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями следует принимать в соответствии с таблицей 1 и с учетом пунктов 4.4 - 4.13.

Согласно сведениям ЕГРН материал стен жилых домов с кадастровыми номерами 22:61:011048:67, 22:61:011048:66 – деревянные. Здания с несущими и ограждающими конструкциями из древесины относятся к IV степени огнестойкости.

Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями при степени огнестойкости IV и классе конструктивной опасности С0-С3 составляют 8-15 м (Таблица 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям»). Минимальное расстояние от зоны планируемого размещения объекта торговли в границах земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 (с учетом местоположения объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 22:61:011048:41) до жилых домов с кадастровыми номерами 22:61:011048:67, 22:61:011048:66 составляет 10 м.

Земельный участок с кадастровым номером 22:61:011048:10 имеет небольшую площадь и узкую конфигурацию, таким образом в его границах при соблюдении минимальных противопожарных разрывов 10 м возможно размещение объекта торговли I-III степени огнестойкости, С0 класса конструктивной пожарной опасности, что должно быть учтено на этапе разработки проектной документации объекта.

Кроме того, необходимо отметить, что в соответствии с п. 4.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между объектами защиты допускается уменьшать в случаях, оговоренных нормативными документами по пожарной безопасности, а также при условии подтверждения не распространения пожара между конкретными зданиями, сооружениями по методике в соответствии с Приложением А, либо на основании результатов исследований, испытаний или расчетов по апробированным методам, опубликованным в установленном порядке. Указанное уменьшение противопожарных расстояний должно проводиться при обязательном учете требований к устройству проездов и подъездов для пожарной техники, а также обеспечении нормативной величины пожарного риска на объектах защиты.

Согласно Санитарным правилам 2.3.6.1066-01 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов» (дата введения 01.01.2002) расстояние от рынков и организаций торговли общей



площадью более 1000 кв. м до жилых зданий должно быть не менее 50 м. В границах земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 площадь зоны планируемого размещения объекта торговли составляет 88 кв. м.

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства установлена с учетом экономической целесообразности освоения земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а.

Таблица 1

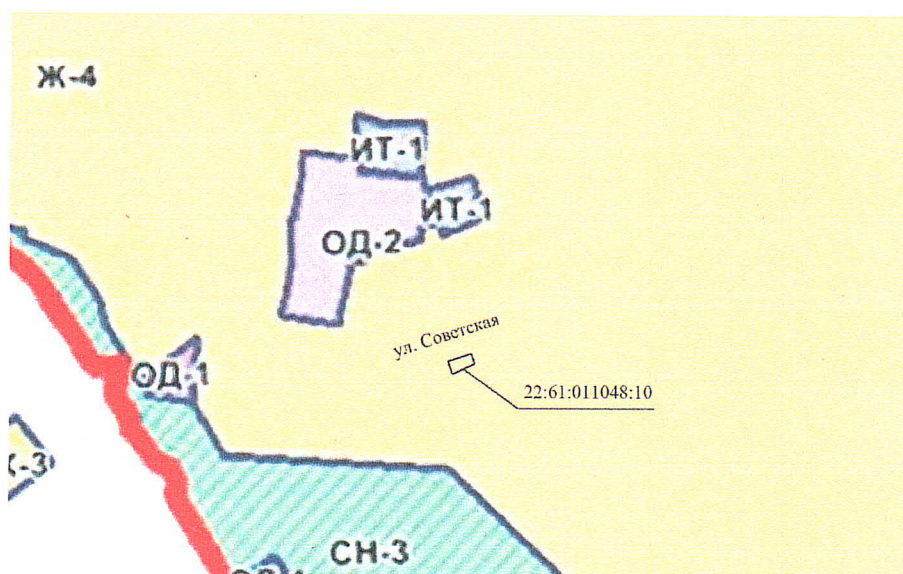
Характеристика зоны планируемого размещения объекта торговли

Площадь зоны		88 кв. м	
Обозначение харак- терных точек границ зоны	Координаты, м		
	X	Y	
1	608 188,94	2 373 955,88	
2	608 193,22	2 373 969,22	
3	608 188,26	2 373 970,82	
4	608 181,96	2 373 958,12	
1	608 188,94	2 373 955,88	

В соответствии с Картой градостроительного зонирования Правил земельный участок с кадастровым номером 22:61:011048:10 расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-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 Ж-4, в т.ч. относятся магазины, код 4.4 (ч. 1.1 ст. 61 Правил).

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 *магазины (код 4.4)* относится размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

В соответствии с ч. 2.1 ст. 61 Правил предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, установлены для следующих видов разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, блокированная жилая застройка, для ведения личного подсобного хозяйства. Иные виды разрешенного использования - не подлежат установлению.

Согласно Таблице Д.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» для предприятий торговли до 250 кв. м торговой площади размер земельного участка составляет 0,8 га на 100 кв. м торговой площади. Таким образом, в границах земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 площадью 285 кв. м возможно разместить объект 35,6 кв. м торговой площади.

В соответствии с ч. 2.2 ст. 61 Правил предельное количество надземных этажей для видов разрешенного использования не жилого назначения устанавливается в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Алтайского края. Однако, Нормативами предельное количество надземных этажей зданий магазинов не установлено.

Согласно с ч. 2.3 ст. 61 Правил предельная высота зданий, строений и сооружений установлена для видов разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства; для ведения личного подсобного хозяйства; для малоэтажной многоквартирной жилой застройки; блокированной жилой застройки. Иные виды разрешенного использования - не подлежат установлению.

Необходимо отметить, что земельный участок с кадастровым номером 22:61:011048:10 расположен в третьей подзоне (реестровый номер 22:00-6.934) приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка) по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, Павловский тракт, 226, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей при-



аэродромной территории. Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 04.12.2018 г. № 1005-П установлена приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Барнаул (Михайловка). *Максимальная высота объектов (в Балтийской системе высот) в секторе 2.15 составляет от 355,3 м до 380,3 м.*

В соответствии с ч. 2.4, ч. 2.5 ст. 61 Правил минимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 20%, максимальный процент застройки - 50%.

*Процент застройки в границах земельного участка - отношение площади земельного участка, которая может быть застроена, к общей площади земельного участка (п. 11 ч. 1 ст. 2 Правил).*

Процент застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 составляет  $31 \% = 88 \text{ кв. м} : 285 \text{ кв. м} * 100 \%$ , где 88 кв. м - площадь земельного участка, которая может быть застроена; 285 кв. м - площадь земельного участка.

Согласно ч. 2.6 ст. 61 Правил максимальная общая площадь зданий, строений, сооружений нежилого назначения для видов разрешенного использования не устанавливается Правилами.

В соответствии с ч. 2.7 ст. 61 Правил максимальная мощность котельных для всех видов разрешенного использования - 50 Гкал/час.

Согласно ч. 2.8 ст. 61 Правил минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для всех видов разрешенного использования не устанавливается Правилами и определяется в соответствии с минимальным нормативным показателем, предусмотренным нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, нормативами градостроительного проектирования на территории городского округа - города Барнаула Алтайского края, «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

В соответствии с Таблицей Ж.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» предусматривается 1 машино-место на 30-35 кв. м общей площади магазинов.

Норма расчета стоянок автомобилей для размещаемого объекта торговли составляет 3 машино-места =  $88 \text{ кв. м} : 30 \text{ кв. м}$ , где 88 кв. м - площадь земельного участка, которая может быть застроена.

Кроме того, согласно п. 5.2.1 СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» на стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке



около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| - до 100 (включительно) | 5%, но не менее одного места;                               |
| - от 101 до 200         | 5 мест и дополнительно 3% от количества мест<br>свыше 100;  |
| - от 201 до 500         | 8 мест и дополнительно 2% от количества мест<br>свыше 200;  |
| - 501 и более           | 14 мест и дополнительно 1% от количества мест<br>свыше 500. |

Расстояние от стоянок автомобилей вместимостью 10 и менее машино-мест до общественных зданий составляет 10 м (Таблица В.1 Свода правил 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*», дата введения 01.01.2013).

Небольшая площадь земельного участка и его узкая конфигурация не позволяют разместить стоянки для персонала и посетителей в границах участка. Согласно п. 2.8 Санитарных правил 2.3.6.1066-01 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов» (дата введения 01.01.2002) при размещении организации торговли в отдельно стоящем здании рекомендуется предусматривать со стороны проезжей части автодорог площадку для временной парковки транспорта персонала и посетителей, которая не располагается во дворах жилых домов. Проектом предлагается разместить стоянки для персонала и посетителей (4 машино-места, в т.ч. 1 машино-место для людей с инвалидностью) со стороны проезжей части улицы Советская.

В соответствии с ч. 2.9 ст. 61 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 использова-

ния территории (ч. 8 ст. 56 Правил).

Согласно ч. 2.10 ст. 61 Правил суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 25% общей площади земельного участка.

Таблица 2

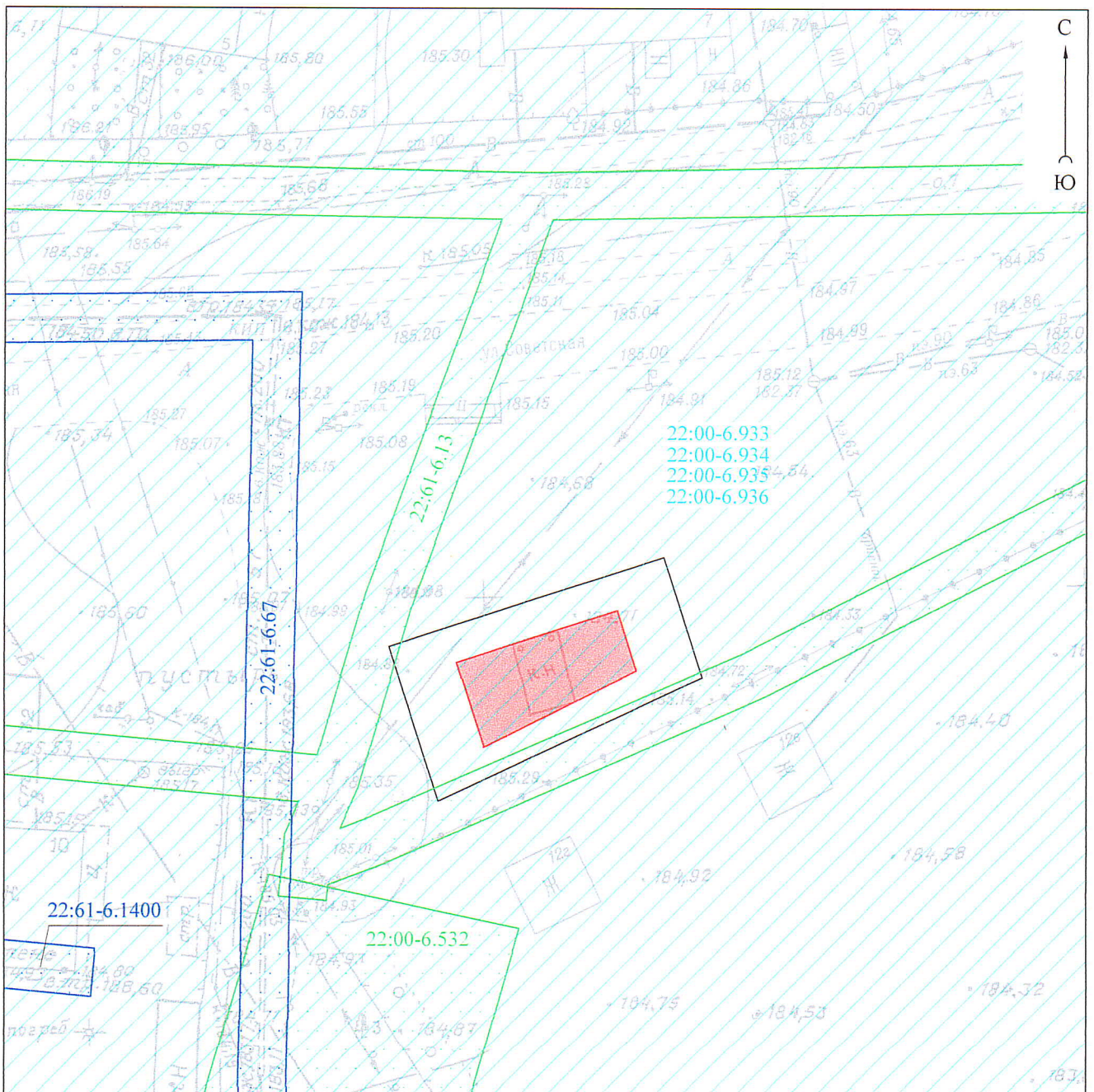
Очередность планируемого развития территории

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



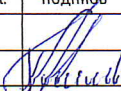
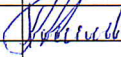
*Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории  
села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края,  
в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а*

### 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

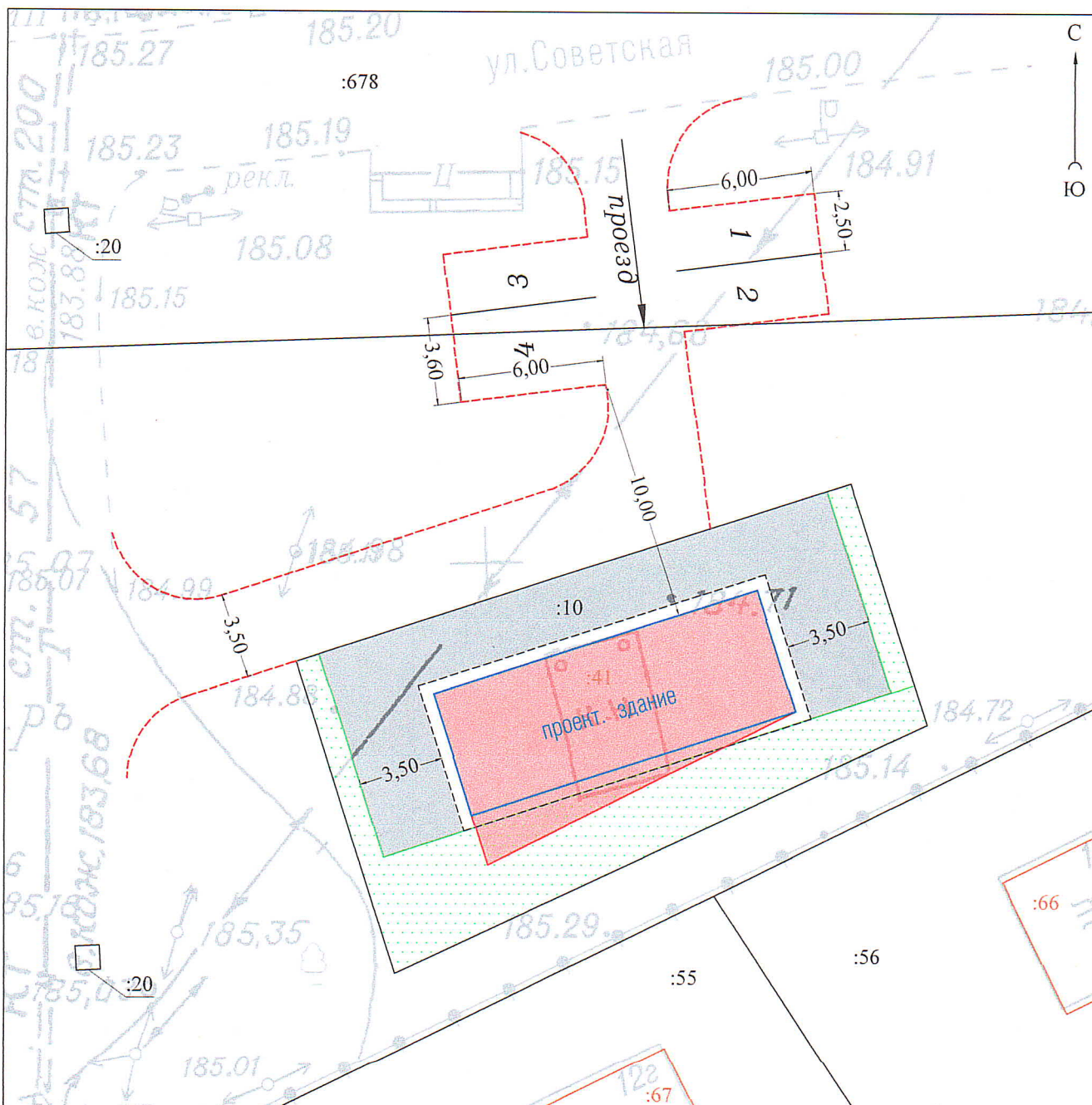


**Условные обозначения:**

- границы земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10;
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства административного и коммерческого назначения;
- 22:61-6.13 реестровый номер соответствующей зоны с особыми условиями использования территории;
- приаэродромная территория;
- охранный зона объектов электросетевого хозяйства;
- охранный зона объектов газоснабжения



						Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а		
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата			
Директор		А.О. Карьков			25.06.24	Проект планировки территории Материалы по обоснованию		
Выполнила		Ю.М. Хмелева			25.06.24			
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500		
						стадия	лист	листов
						ПП	4	5
						ООО "Агростройинвест" г. Барнаул		





#### Условные обозначения:

- границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН;
- контуры объектов капитального строительства согласно сведениям ЕГРН;
- :10 — номер объекта недвижимости в кадастровом квартале;
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства административного и коммерческого назначения;
- твердое покрытие;
- газон

						Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата				
Директор		А.О. Нарьков			25.06.24	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
Выполнила		Ю.М. Хмелева			25.06.24		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 22:61:011048:10 расположен в южной части с. Гоньба 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  $-15,5^{\circ}\text{C}$ ), самый теплый — июль ( $+19,9^{\circ}\text{C}$ ).

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)).

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства расположена в центральной части земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 по адресу:



город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а, в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4), в отношении которой установлен градостроительный регламент.

В границах земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 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.

Земельный участок с кадастровым номером 22:61:011048:10 расположен в

✓ третьей подзоне (реестровый номер 22:00-6.934), в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

✓ 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;

✓ пятой подзоне (реестровый номер 22:00-6.936), в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

✓ шестой подзоне (реестровый номер 22:00-6.933), в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (ч. 3 ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19 марта 1997 № 60-ФЗ).

2. *Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства:*

✓ охранный зона КТП 23-11-17, КТП 23-11-3, КТП 23-11-1, КТП 23-7-1, КТП 23-4-1, КТП 23-2-6, КТП 23-2-4, КТП 23-2-3, КТП 23-2-2, КТП 23-2-1 с отходящими воздушными линиями электропередачи 0,4 кВ филиала ПАО «МРСК Сибири» - «Алтайэнерго» в границах г. Барнаула, реестровый номер зоны 22:61-6.13.

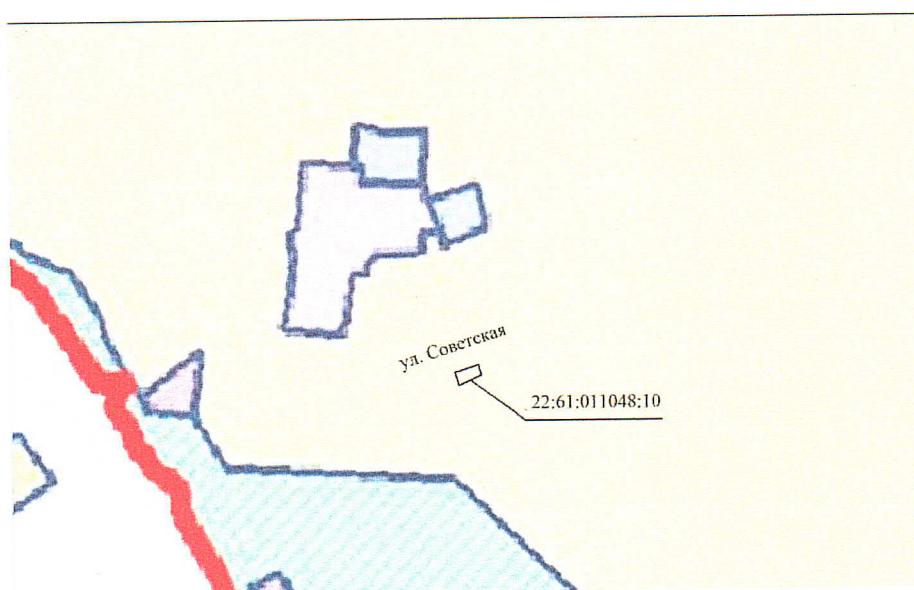
Постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 утверждены Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, согласно которым в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавли-

ваются 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 границах земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 объекты культурного наследия отсутствуют.

Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил  
(границы территорий объектов культурного наследия)



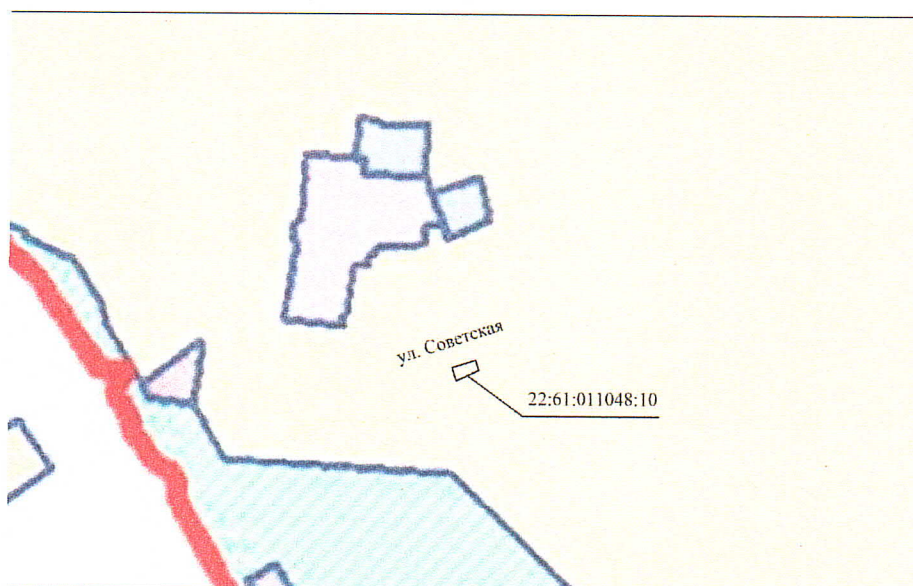
Ч. 4 ст. 36 Федерального закона Российской Федерации от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» установлено, что в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных 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 при-



остановить 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 земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 санитарно-защитные зоны не установлены.

Фрагмент Карты градостроительного зонирования Правил  
(санитарно-защитные зоны)



В границах земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (III пояс) отсутствуют.

*Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории  
села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края,  
в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а*

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



Земельный участок с кадастровым номером 22:61:011048:10 расположен за пределами Барнаульского лесничества в Алтайском крае, границы которого установлены Приказом Федерального агентства лесного хозяйства от 07.03.2018 № 155.

Земельный участок с кадастровым номером 22:61:011048:10 расположен за пределами границ особо охраняемых природных территорий.



*Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории  
села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края,  
в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а*

**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**  
села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края  
*в отношении земельного участка  
по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а*

## 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.

Размещение объекта торговли предусмотрено в границах земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 по адресу город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а, 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 результате разработки Проекта установлены границы зоны планируемого размещения объекта торговли в пределах земельного участка с кадастровым номером 22:61:011048:10 по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а для последующего изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Приложением 1 к Приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25.12.2023 № П/0554 утверждена XML-схема, предназначенная для формирования электронного документа, содержащего сведения об утверждении проекта межевания территории, в том числе описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или об изменении проекта межевания территории.

Строительство объекта торговли предусмотрено в границах земельного участка, прошедшего процедуры государственного кадастрового учета и регистрации права. Образование земельных участков, установление, изменение, отмена красных линий Проектом не предусмотрены. Изменения в проект межевания территории не вносились.



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАРНАУЛА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 26.04.2024

№ 664

О подготовке проекта по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края, в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаула Алтайского края» (далее – Правила), рассмотрев обращение Карькова А.О. от 03.04.2024 №961, администрация города Барнаула постановляет:

1. Подготовить проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории села Гоньба городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденный постановлением администрации города от 03.05.2018 №798 (в редакции постановления от 31.05.2023 №744), в отношении земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а (далее – проект).

2. Комитету по строительству, архитектуре и развитию города (Воробьев А.А.):

2.1. В течение 14 дней со дня опубликования постановления принимать от заинтересованных физических и юридических лиц предложения о порядке, сроках подготовки и содержания проекта;

2.2. В течение 15 рабочих дней со дня поступления в комитет по строительству, архитектуре и развитию города осуществить проверку разработанного проекта на соответствие требованиям документов территориального планирования, Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной

инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями в отдельных регламентах, сводах правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено частью 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Срок действия постановления – два года со дня его принятия.

4. Комитету информационно-политики (Андреева Е.С.) обеспечить опубликование постановления в газете «Вечерний Барнаул», официальном издании «Правовой портал администрации г.Барнаула» и размещение на официальном Интернет-сайте города Барнаула не позднее трех дней со дня его подписания.

5. Контроль за исполнением постановления возложить на первого заместителя главы администрации города.

Глава города

В.Г. Франк







АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАРНАУЛА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 24.11.2023

№ 1731

Об отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, пунктом 2 части 6 статьи 30 Правил землепользования и застройки городского округа – города Барнаул Алтайского края, утвержденных решением Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447, постановлением администрации города от 25.08.2022 №1271 «Об утверждении Положения о комиссии по землепользованию и застройке», на основании рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке от 03.11.2023, обращения межрегионального территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Алтайском крае и Республике Алтай от 30.10.2023 №2966 администрация города Барнаул постановляет:

1. Отказать в изменении вида разрешенного использования земельного участка площадью 285 кв.метров, кадастровый номер 22:61:011048:10, по адресу: город Барнаул, село Гоньба, улица Советская, 10а с «для строительства здания под ветеринарную лечебницу» на «магазины (код – 4.4)» по причине несоответствия проекту планировки и проекту межевания территории села Гоньба городского округа – города Барнаул Алтайского края, утвержденному постановлением администрации города от 03.05.2018 №798.

2. Контроль за исполнением постановления оставляю за собой.

Первый заместитель  
главы администрации города



А.А. Федоров