

Утверждено Постановлением
Администрации города Новоалтайска
Алтайского края
от _____ № _____

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ
ВЫСОКОВОЛЬТНАЯ, ИНДУСТРИАЛЬНАЯ, ПРУДСКАЯ,
ПРОЕЗД СИБИРСКИЙ В Г.НОВОАЛТАЙСКЕ АЛТАЙСКОГО
КРАЯ**

Местоположение: Алтайский край, город Новоалтайск

г. Барнаул, 2018

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ
ВЫСОКОВОЛЬТНАЯ, ИНДУСТРИАЛЬНАЯ, ПРУДСКАЯ,
ПРОЕЗД СИБИРСКИЙ В Г.НОВОАЛТАЙСКЕ АЛТАЙСКОГО
КРАЯ**

Местоположение: Алтайский край, город Новоалтайск

Директор

В.И Ключников

г. Барнаул, 2018

Авторский коллектив:

Главный архитектор

Г.Н Бахуров

Начальник отдела

Г.Я. Сизова

Инженер

Л.В.Щеголева

СОДЕРЖАНИЕ

1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории земельного участка, выделяемого для строительства завода по глубокой переработке яйца	5
1.1. Общие положения	5
1.2. Характеристика территории	5
1.2.1 Климат	6
1.2.2 Орография	7
1.2.3 Геология	7
1.2.4 Гидрология	8
1.2.5 Основные выводы.....	8
1.3. Местоположение элемента планировочной структуры.....	9
1.4. Положение о размещении объектов капитального строительства.....	13
1.5. Зоны с особыми условиями использования территории	14
1.5.1 Существующее положение.....	14
1.5.2 Проектные решения	15
2. Основная часть проекта межевания территории земельного участка, выделяемого для строительства завода по глубокой переработке яйца	20
3. Графические материалы	25

1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории в границах улиц Высоковольтная, Индустриальная, Прудская, проезд Сибирский в г.Новоалтайске Алтайского края

1.1. Общие положения

Проект межевания территории в границах улиц Высоковольтная, Индустриальная, Прудская, проезд Сибирский выполнен Обществом с ограниченной ответственностью «Алтайгипрозем» на основании договора №б/н от 17.12.2018 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Санэгс». На рассматриваемую территорию проекты планировки и межевания ранее не разрабатывались.

При разработке проекта межевания использованы следующие нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (с изменениями на 3 августа 2018 года);
- Закон Алтайского края от 29.12.2009 № 120-ЗС «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края»;
- Генеральный план городского округа город Новоалтайск Алтайского края, утвержденный решением Новоалтайского городского собрания депутатов Алтайского края №93 от 19.08.2010 г (в редакции Решения №49 от 21.08.2018 г. Новоалтайского городского Собрания депутатов Алтайского края);
- Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа город Новоалтайск, утвержденные Решением Новоалтайского городского Собрания депутатов Алтайского края №51 от 21.08.2018 г.;
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городского округа – город Новоалтайск Алтайского края, утвержденные Решением Новоалтайского городского Собрания депутатов №32 от 17.10.2017 г.;
- О кадастровой деятельности от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.08.2018г.);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018)
- иные нормативные документы.

Проект разработан на топографической съемке масштаба 1 : 2 000, выполненной ПО «Инжгеодезия» (Барнаульский филиал) в 2003 г.

1.2. Характеристика территории

Образуемый земельный участок расположен на свободной от застройки территории в северо-западном направлении от пересечения улицы Прудской и проезда Сибирского города

Новоалтайск Алтайского края. Территория характеризуется удобной транспортной доступностью, возможностью обеспечения централизованными сетями инженерной инфраструктуры. Все это благоприятно влияет на размещение на данной территории производственного объекта.

1.2.1 Климат

Климат данной территории, как и всего Алтайского края, резко континентальный и характеризуется холодной продолжительной зимой и жарким коротким летом (актуализированная редакция СНиП 23-01-99*). Город Новоалтайск расположен в степной зоне с континентальным довольно сухим климатом. Холодная зима длится с ноября до середины апреля. Частые циклоны вызывают сильные ветры и метели. При ясной тихой погоде морозы могут достигать до -50°C , а вторжения атлантического воздуха вызывают резкие потепления. Короткая и сухая весна с преобладанием ясной и ветреной погоды с частыми возвратами холодов. Быстрое стаивание снежного покрова и усиление ветра ведет к сильному иссушению почвы, вследствие чего весной и в начале лета часто бывают засухи и суховеи. Лето теплое, длится около 4-х месяцев. Ветровой режим ослабевает во второй половине сезона, когда выпадает основная часть годовых осадков, которые имеют характер сильных ливней, сопровождающихся грозами. Осень непродолжительная и солнечная, с малым количеством осадков. Приход суммарной радиации составляет 110-111 ккал на см^2 за год с максимумом в июне-июле ($16-17 \text{ ккал}/\text{см}^2$) и минимумом в декабре ($1-2 \text{ ккал}/\text{см}^2$). Среднегодовая температура воздуха 11°C . Самая низкая температура - $17,7^{\circ}\text{C}$. Абсолютный минимум - 52°C . Среднеиюльская температура $19,7^{\circ}\text{C}$, абсолютный максимум составляет 38°C . Период активной вегетации из-за поздних весенних и ранних заморозков короткий, не более 4-х месяцев.

За год выпадает 495 мм осадков, из которых 65% приходится на теплый период. Снежный покров устанавливается в начале ноября и лежит до начала апреля, достигая за зиму в среднем 39 см высоты. На территории города в течение всего года, особенно в зимний период, преобладают юго-западные ветры.

В теплый период велика повторяемость западных и северо-восточных направлений ветров. Наибольшая скорость ветра в начале зимы и весной ($40-45 \text{ м}/\text{сек}$), наименьшая – летом – ($2,5-3,0 \text{ м}/\text{сек}$). Среднегодовая скорость ветра $36 \text{ м}/\text{сек}$. На территории города часто наблюдаются такие неблагоприятные явления погоды, как туманы и метели. Туманы отмечаются преимущественно в холодный период. Это объясняется расположением города на берегу крупной реки. Зимой повторяемость температур ниже -30°C и скорости ветра выше $15 \text{ м}/\text{сек}$ составляет 1%.

Господствующее направление ветров в январе юго-западное при средней скорости ветра $40-45 \text{ м}/\text{сек}$, в июле - северо-восточное и западное при скорости ветра - $2,5-3,0 \text{ м}/\text{сек}$.

Среднегодовая скорость ветра 36 м/сек.

1.2.2 Орография

Проектируемая территория расположена на второй надпойменной террасе р. Оби. Поверхность ее равнинная. Абсолютные отметки поверхности террасы 141,0-147,5 м. Относительное превышение составляет 6,5 м. Восточная часть земельного участка равнинная, западная имеет уклон поверхности на юго-запад.

1.2.3 Геология

В геоморфологическом отношении исследуемая площадка находится в юго-восточной части Кулундинской озерно-аллювиальной равнины. В геологическом строении района принимают участие коренные породы и четвертичные образования. Коренные породы состоят из пород палеозойского фундамента и отложений третичного возраста. Породы палеозойского фундамента залегают на глубине 210,0-250,0 м и более от поверхности. В верхней зоне представлены они аргиллитами, алевролитами, выветренными сланцами и туфами.

Третичные отложения (палеогена и неогена) находятся на глубине 29,0-65,0 м от поверхности. Представлены они песчано-глинистыми осадками с отдельными линзами галечников. Общая мощность их составляет 140,0 - 175,0 м.

Четвертичные образования представлены среднечетвертичными отложениями монастырской свиты, верхнечетвертичными аллювиальными отложениями второй надпойменной террасы реки Оби, верхнечетвертичными современными золовыми отложениями. Отложения монастырской свиты имеют сплошное распространение. Кровля их находится на глубине 14,0-42,0 метров от поверхности в пределах пойм малых рек. Представлены они песками с линзами суглинков и глин. Общая мощность отложений 20,0-38,0 метров.

Верхнечетвертичные аллювиальные отложения слагают вторую надпойменную террасу реки Оби. Они представлены песками мелкозернистыми и пылеватыми. Общая мощность отложений террасы изменяется от 4,0-8,0 до 42,0 метров. Мощность покровных супесей и суглинков обычно не превышает 3,0-7,0 метров. Биогенные отложения представлены почвенно-растительным слоем. Кроме этого на территории имеются техногенные образования

- насыпные грунты.

Грунты на исследуемой территории незасоленные. По содержанию сульфатов и хлоридов неагрессивные на бетонные и железобетонные конструкции, независимо от марки бетона по водонепроницаемости.

Коррозионная агрессивность грунтов на площадке к углеродистой и

низколегированной стали - средняя. Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов на исследуемой территории составляет 2,3 м.

Месторождений твердых полезных ископаемых с утвержденными запасами на территории не установлено. Получение заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки не требуется согласно ст.25 Закона РФ от 21.02.1992 №2395-1 (ред. от 03.08.2018) "О недрах".

1.2.4 Гидрология

Город Новоалтайск расположен в пределах восточной части Кулундинско-Барнаульского артезианского бассейна. Гидрологические условия района характеризуются наличием водоносных горизонтов в четвертичных образованиях и третичных отложениях.

Водосодержащими породами являются пески, супеси, а также опесчаненные разности суглинков. В этих породах заключены грунтовые воды, залегающие в пределах второй надпойменной террасы на глубине от 2,0 до 12,0 метров и на глубине 15,0-20,0 метров и более. Мощность водосодержащих пород изменяется от 3,0 до 52,0 метров. Водоносный горизонт безнапорный. По данным химических проб верхней зоны водоносного горизонта, грунтовые воды пресные, с сухим остатком 258,0 - 851,0 мг/литр, преимущественно неагрессивные.

Кроме того, следует отметить, что в период весеннего снеготаяния и обильных дождей в верхней зоне четвертичных отложений возможно возникновение вод типа «верховодка» с глубиной залегания, преимущественно менее 2,0 метров от поверхности.

Питание грунтовых вод осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков и поверхностных вод рек, а также подтока из нижележащих водоносных горизонтов третичных отложений. Качество подземных вод соответствует требованиям, предъявляемым к питьевым водам за исключением содержания железа и марганца.

1.2.5 Основные выводы

Территория относится к климатическому району 1В. Расчетные температуры для проектирования отопления и вентиляции соответственно равны -39° и 23°. Продолжительность отопительного периода 219 дней. Максимальная глубина промерзания почвы 230 см.

Суровые зимние условия требуют максимальной теплоизоляции зданий.

К отрицательным физико-геологическим явлениям на исследуемой территории относится наличие просадочных грунтов на площадке строительства.

Сейсмичность территории, в соответствии с Общим сейсмическим районированием территории Российской Федерации (ОСР-97), 6 баллов при уровне сейсмической опасности

1.3. Местоположение элемента планировочной структуры

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа город Новоалтайск, территория образуемого земельного участка – :ЗУ1 расположена в границах территориальной зоны – Производственная зона (П1). В границах данной территориальной зоны возможно формирование земельных участков с видами разрешенного использования указанными в таблице 1.

Таблица 1

Тип вида разрешенного использования (ВРИ)	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
Основные ВРИ	Тяжелая промышленность	6.2
	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1
	Легкая промышленность	6.3
	Пищевая промышленность	6.4
	Строительная промышленность	6.6
	Склады	6.9
	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
	Железнодорожный транспорт	7.11
	Коммунальное обслуживание	3.1
	Обслуживание автотранспорта	4.9
	Обеспечение научной деятельности	3.9
	Автомобильный транспорт	7.2
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	Деловое управление	4.1
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно-разрешенные	Банковская и страховая деятельность	4.5
	Связь	6.8
	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
	Бытовое обслуживание	3.3
	Магазины	4.4
	Гостиничное обслуживание	4.7
	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
	Приюты для животных	3.10.2
Вспомогательные ВРИ	Коммунальное обслуживание	3.1
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
	Спорт	5.1
	Обслуживание автотранспорта	4.9
	Общественное питание	4.6
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

Для основных и условно разрешенных видов использования земельных участков установлены градостроительные регламенты, которые указаны в таблице 2.

Таблица 2

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	КОД ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Основные виды разрешенного использования земельных участков			
Тяжелая промышленность	6.2	Минимальный отступ от красной линии – 5 м.	Размещение объектов допускается строго в соответствии с требованием санитарных норм и правил с соблюдением размеров санитарно-защитных зон. В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома.
Автомобилестроительная промышленность	6.2.1	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м.	
Легкая промышленность	6.3	Предельные размеры земельных участков, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.	
Пищевая промышленность	6.4	Максимальный процент застройки-70.	
Строительная промышленность	6.6		
Склады	6.9		
Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11		
Железнодорожный транспорт	7.11		
Автомобильный транспорт	7.2	Предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению	
Коммунальное обслуживание	3.1	Предельные размеры земельных участков: Минимальный – 0,5 кв.м. Максимальный – 200000 кв.м. Максимальный процент застройки, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению	
Обслуживание автотранспорта	4.9	Предельные размеры земельных участков, предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению. Максимальный процент застройки -70. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 5м.	

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	КОД ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Обеспечение научной деятельности	3.9	Этажность - до 5-ти надземных этажей включительно. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 5м. Предельные размеры земельных участков: Минимальный – 550 кв.м. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению. Максимальный процент застройки 70.	
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Этажность - до 5-ти надземных этажей включительно. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 5м. Предельные размеры земельных участков: Минимальный – 550 кв.м. Максимальный -20000 кв.м. Максимальный процент застройки 70.	
Деловое управление	4.1	Этажность - до 5-ти надземных этажей включительно. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 5м. Предельные размеры земельных участков: Минимальный – 550 кв.м. Максимальный -3000 Максимальный процент застройки 70.	
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Согласно п. 4 ст.36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки в границах территорий общего пользования.	

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	КОД ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Условные виды разрешенного использования земельных участков			
Связь	6.8	Предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению.	Размещение объектов допускается строго в соответствии с требованием санитарных норм и правил с соблюдением размеров санитарно-защитных зон. В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома.
Объекты придорожного сервиса	4.9.1	Предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. Предельные размеры земельных участков: Минимальный – 550 кв.м. Максимальный -3500 кв.м. Максимальный процент застройки-70.	
Банковская и страховая деятельность	4.5	Предельное количество этажей – не более 5-ти надземных этажей.	
Бытовое обслуживание	3.3	Минимальный отступ от красной линии – 5 м.	
Магазины	4.4	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м.	
Гостиничное обслуживание	4.7	Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению. Нормы расчета предельных размеров земельных участков определяются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования – городского округа город Новоалтайск Алтайского края. Максимальный процент застройки-70.	

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)	КОД ВРИ	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	Предельное количество этажей – не более 3-х надземных этажей. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению Максимальный процент застройки-70.	
Приюты для животных	3.10.2	Предельное количество этажей – не более 2-х надземных этажей. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м. Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению Максимальный процент застройки-70.	

Для вспомогательных видов разрешенного использования предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, предельная высота зданий, строений сооружений не подлежат установлению. Согласно ст.37 ГК РФ, вспомогательные виды разрешенного использования допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

1.4. Положение о размещении объектов капитального строительства

Участок предназначен для размещения производственных объектов пищевой промышленности. На момент разработки проекта межевания, рассматриваемая территория

свободна от застройки. Размещение объектов капитального строительства в пределах образуемого земельного участка проектируется в рамках детальной планировки.

Электроснабжение производственных объектов возможно обеспечить от ТП 110/10 кВ «Новоалтайская», расположенной в юго-западном направлении от границы земельного участка на расстоянии 1 км.

На расстоянии 75 м от восточной границы образуемого земельного участка расположен газопровод 0,6 Мпа.

По южной части квартала, планируемого для размещения производственных объектов IV-V классов опасности, на расстоянии 2 м расположен водопровод.

Возможно подключение к централизованной канализации, расположенной вдоль полосы отвода железной дороги в 2,3 км в северном направлении от образуемого земельного участка.

1.5. Зоны с особыми условиями использования территории

1.5.1 Существующее положение

В соответствии со ст.105 Земельного кодекса РФ могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) охранный зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 7) охранный зона линий и сооружений связи;
- 8) приаэродромная территория;
- 9) зона охраняемого объекта;
- 10) зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
- 11) охранный зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
- 12) охранный зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- 13) водоохранная (рыбоохранная) зона;
- 14) прибрежная защитная полоса;

15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;

16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;

17) зоны затопления и подтопления;

18) санитарно-защитная зона;

19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;

20) охранный зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;

21) зона наблюдения;

22) зона безопасности с особым правовым режимом;

23) рыбоохранная зона озера Байкал;

24) рыбохозяйственная заповедная зона;

25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);

26) охранный зона гидроэнергетического объекта;

27) охранный зона объектов инфраструктуры метрополитена;

28) охранный зона тепловых сетей.

Планировочный квартал, ограниченный улицами Прудской, Индустриальной, Высоковольтной, а с восточной стороны проектируемым продолжением проезда Сибирский, находится вне установленных границ зон с особыми условиями использования территории.

В соответствии с утвержденным Генеральным планом муниципального образования городского округа – город Новоалтайск Алтайского края в границах планировочного квартала объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории отсутствуют.

1.5.2 Проектные решения

На образуемом земельном участке предполагается размещение производственных объектов не выше IV класса опасности, размер санитарно-защитных зон соответственно не более 100 м.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ №222 от 03.03.2018 г. определены правила установления санитарно-защитных зон и использование земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон. Согласно п.6 данных правил при планировании строительства или реконструкции объекта застройщик не позднее чем за

30 дней до дня направления в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заявления о выдаче разрешения на строительство представляет в уполномоченный орган заявление об установлении или изменении санитарно-защитной зоны.

Рекомендованы мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия

1. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ (далее - строительных и иных работ) осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, требований по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

2. Определение наличия или отсутствия объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, землях лесного фонда либо в границах водных объектов или их частей, подлежащих воздействию строительных и иных работ осуществляется региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Государственная историко-культурная экспертиза земель, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, проводится в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

3. Основные требования по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении строительных и иных работ.

3.1. На территории объекта культурного наследия запрещается:

проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ;

строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства.

3.2. На территории объекта культурного наследия разрешается:

проведение работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

3.3. Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (памятник археологии), предусматривает возможность проведения археологических полевых работ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия.

3.4. Проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, осуществляется при условии наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия (разделов о проведении спасательных археологических полевых работ, проекта обеспечения сохранности объекта культурного наследия, плана проведения спасательных археологических полевых работ), согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия подлежат государственной историко-культурной экспертизе.

3.5. В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, 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.

Изменение проекта проведения работ, представляющих собой угрозу нарушения целостности и сохранности выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, разработка проекта обеспечения их сохранности, проведение историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия, спасательные археологические полевые работы на объекте археологического наследия, обнаруженном в ходе проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных

работ, работ по использованию лесов и иных работ, а также работы по обеспечению сохранности указанных в настоящей статье объектов проводятся за счет средств заказчика указанных работ, технического заказчика (застройщика) объекта капитального строительства.

4. Сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ, спасательные археологические полевые работы, проводимые в порядке, определенном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов.

4.1. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся:

на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных региональным органом охраны объектов культурного наследия;

на основании проектной документации на проведение указанных работ, согласованной региональным органом охраны объектов культурного наследия;

при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением;

при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и при условии осуществления государственного строительного надзора за указанными работами, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

4.2. В случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия под сохранением этого объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы, проводимые на основании разрешения (открытого листа), выдаваемого Министерством культуры Российской Федерации.

5. Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест.

6. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых

регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

7. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются нормативным правовым актом Алтайского края на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

8. До утверждения зон охраны для объектов культурного наследия (за исключением объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места) устанавливаются защитные зоны объектов культурного наследия в следующих границах:

для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника (в случае отсутствия утвержденных границ территории памятника на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника);

для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника (в случае отсутствия утвержденных границ территории памятника на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника);

для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля (в случае отсутствия утвержденных границ территории ансамбля на расстоянии 200 метров от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию);

для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля (в случае отсутствия утвержденных границ территории ансамбля на расстоянии 200 метров от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию).

В границах защитных зон запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

2. Основная часть проекта межевания территории в границах улиц Высоковольтная, Индустриальная, Прудская, проезд Сибирский в г.Новоалтайске Алтайского края

Целью разработки проекта межевания территории в границах улиц Высоковольтная, Индустриальная, Прудская, проезд Сибирский является определение границ земельных участков для размещения производственных объектов IV класса опасности.

Проект межевания выполнен Обществом с ограниченной ответственностью «Алтайгипрозем» на основании договора №б/н от 17.12.2018 г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Санэгс». Границы смежных земельных участков, объектов капитального строительства, зон с особыми условиями использования территории получены из кадастровых планов территории кадастровых кварталов 22:69:020409, 22:69:020410.

В 2015 г. на данной территории были сформированы земельные участки с кадастровыми номерами – 22:69:020409:4; 22:69:020409:5; 22:69:020409:6; 22:69:020409:7; 22:69:020401:36 – для размещения жилой застройки. Статус земельных участков – временный, земельные участки сформированы из земель государственной собственности.

В 2018 г. были внесены изменения в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа - город Новоалтайск Алтайского края и в Генеральный план муниципального образования городского округа – город Новоалтайск Алтайского края. На территории, расположенной между полосой отвода железной дороги и ул.Прудской, ограниченной с запада - ул.Индустриальной, с востока – административной границей городского округа – город Новоалтайск, изменена конфигурация планируемых кварталов и территориальная зона – на производственную зону (П1).

Для приведения в соответствие кадастрового деления и действующих Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа - город Новоалтайск Алтайского края принято решение о снятии с учета временных земельных участков с видом разрешенного использования - для размещения жилой застройки, и формирование в границах данной территории земельных участков с разрешенными видами использования, установленными для производственной зоны (П1).

На образуемом земельном участке предполагается размещение производственных объектов не выше IV класса опасности, размер санитарно-защитных зон соответственно не более 100 м.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ №222 от 03.03.2018 г. определены правила установления санитарно-защитных зон и использование земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон. Согласно п.6 данных правил при планировании строительства или реконструкции объекта застройщик не позднее чем за 30 дней до дня направления в соответствии с Градостроительным кодексом Российской

Федерации заявления о выдаче разрешения на строительство представляет в уполномоченный орган заявление об установлении или изменении санитарно-защитной зоны.

Планировочный квартал, ограниченный улицами Прудской, Индустриальной, Высоковольтной, а с восточной стороны проектируемым продолжением проезда Сибирский предназначен для размещения четырех земельных участков. Границы планировочного квартала и проектируемые красные линии совпадают.

Земельные участки с обозначение :ЗУ1, :ЗУ3, :ЗУ4 предназначены для размещения производственных объектов, вид разрешенного использования данных земельных участков – пищевая промышленность. Земельный участок с обозначением :ЗУ2 – предназначен для размещения пожарной части, вид разрешенного использования данного земельного участка – обеспечение внутреннего правопорядка.

Предельные размеры земельных участков :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ4 не установлены, для :ЗУ2 – минимальный размер земельного участка составляет 550 кв.м., максимальный размер земельного участка – 20000 кв.м.

Координаты проектируемых красных линий приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
1	610745,72	3199660,98
2	610373,11	3200015,01
3	610246,95	3200134,91
4	610213,87	3200166,35
5	610020,67	3199334,19
6	610058,99	3199325,19
7	610205,13	3199291,39
8	610645,97	3199189,02
1	610745,72	3199660,98

Так как в южном направлении от образуемых земельных участков (обозначение данных земельных участков - :ЗУ1-:ЗУ3) расположена индивидуальная жилая застройка - в целях санитарно-эпидемиологического благополучия населения необходимо увеличить отступ от ул.Прудской в северном направлении до соблюдения необходимого расстояния между границей жилой застройки и границей образуемых земельных участков.

Дополнительно между границей образуемого земельного участка и ул.Прудской создается рекреационная зона шириной 40 м.

Параметры образуемых земельных участков приведены в таблице 4.

Таблица 4

Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Площадь земельного участка, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования
:ЗУ1	г.Новоалтайск, в северо-западном направлении от пересечения улицы Прудской и проезда Сибирский	60000	Земли населенных пунктов	Пищевая промышленность
:ЗУ2	г.Новоалтайск, 100 м на север от земельного участка, расположенного по адресу: г. Новоалтайск, ул. Прудская, дом 52	15000	Земли населенных пунктов	Обеспечение внутреннего правопорядка
:ЗУ3	г.Новоалтайск, в северо-восточном направлении от пересечения улиц Индустриальной и Прудской	43058	Земли населенных пунктов	Пищевая промышленность
:ЗУ4	г.Новоалтайск, в юго-восточном направлении от пересечения улиц Высокольтная и Индустриальная	273683	Земли населенных пунктов	Пищевая промышленность

Координаты образуемых земельных участков приведены в таблице 5.

Таблица 5

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1		
9	610292,60	3199668,18
2	610373,11	3200015,01
3	610246,95	3200134,91
10	610146,57	3199702,46
9	610292,60	3199668,18
:ЗУ2		
9	610292,60	3199668,18
10	610146,57	3199702,46
11	610123,96	3199605,05
12	610269,99	3199570,77
9	610292,60	3199668,18
:ЗУ3		
7	610205,13	3199291,39

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
12	610269,99	3199570,77
11	610123,96	3199605,05
6	610058,99	3199325,19
7	610205,13	3199291,39
:ЗУ4		
7	610205,13	3199291,39
8	610645,97	3199189,02
1	610745,72	3199660,98
2	610373,11	3200015,01
9	610292,60	3199668,18
12	610269,99	3199570,77
7	610205,13	3199291,39

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа - город Новоалтайск Алтайского края

- для земельных участков с видом разрешенного использования – пищевая промышленность - предусмотрены минимальные отступы от красных линий – 5 м, от границ земельных участков – 3 м;

для земельных участков с видом разрешенного использования – обеспечение внутреннего правопорядка - предусмотрены минимальные отступы от границ земельных участков – 5 м.

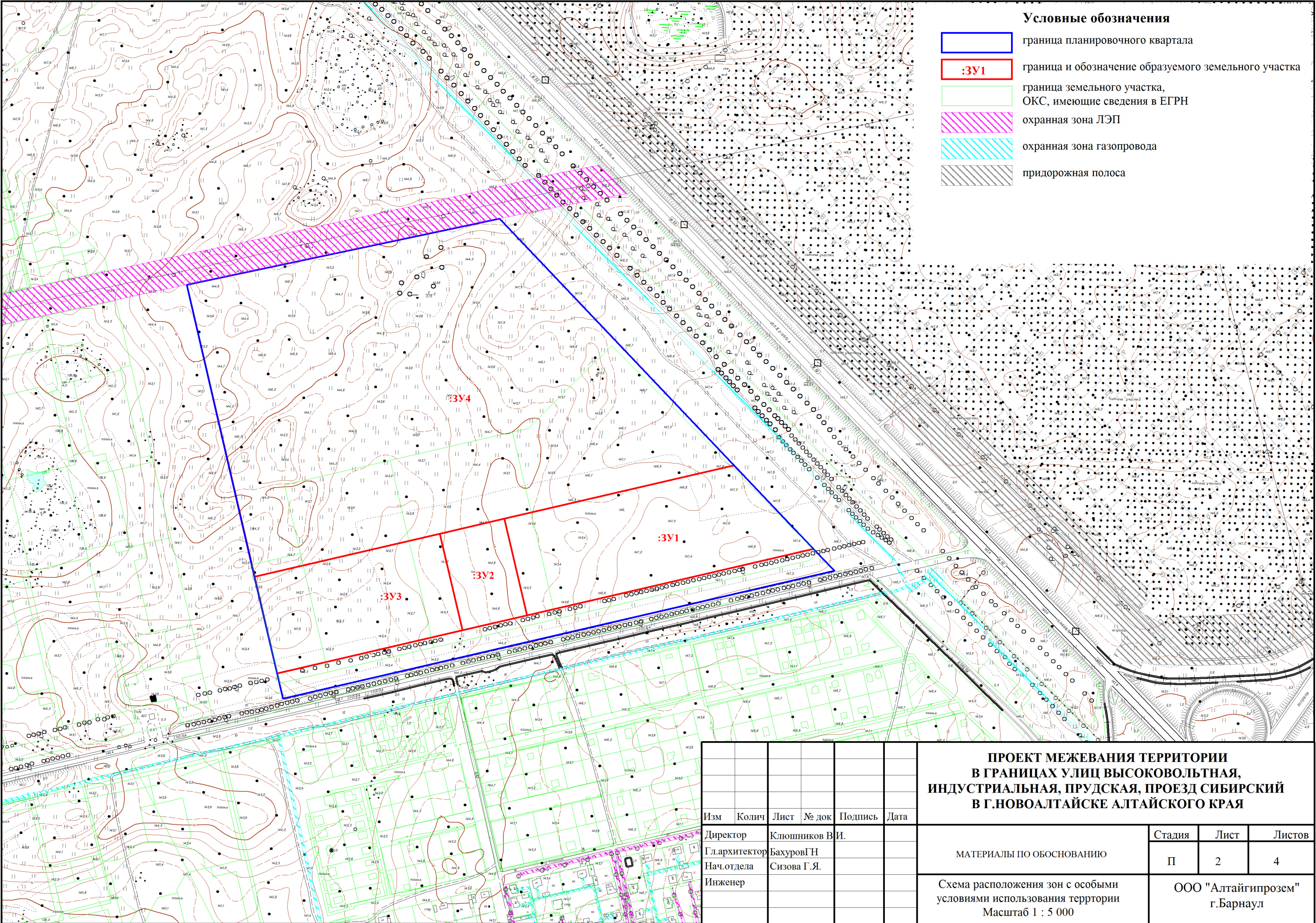
Координаты линии регулирования приведены в таблице 6.

Таблица 6

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1		
1	610369,28	3200011,76
2	610248,17	3200126,86
3	610150,17	3199704,70
4	610290,36	3199671,79
1	610369,28	3200011,76
:ЗУ2		
5	610266,25	3199576,79
6	610286,60	3199664,45
7	610150,31	3199696,44
8	610129,96	3199608,78
5	610266,25	3199576,79
:ЗУ3		
9	610063,04	3199329,38
10	610203,23	3199296,47
11	610266,39	3199568,53
12	610126,20	3199601,44
9	610063,04	3199329,38
:ЗУ4		
13	610374,33	3200006,96
14	610295,52	3199667,50

№ п/п	Координаты, м	
	X	Y
15	610272,91	3199570,09
16	610209,07	3199295,11
17	610642,13	3199195,04
18	610740,25	3199659,28
13	610374,33	3200006,96

3. Графические материалы

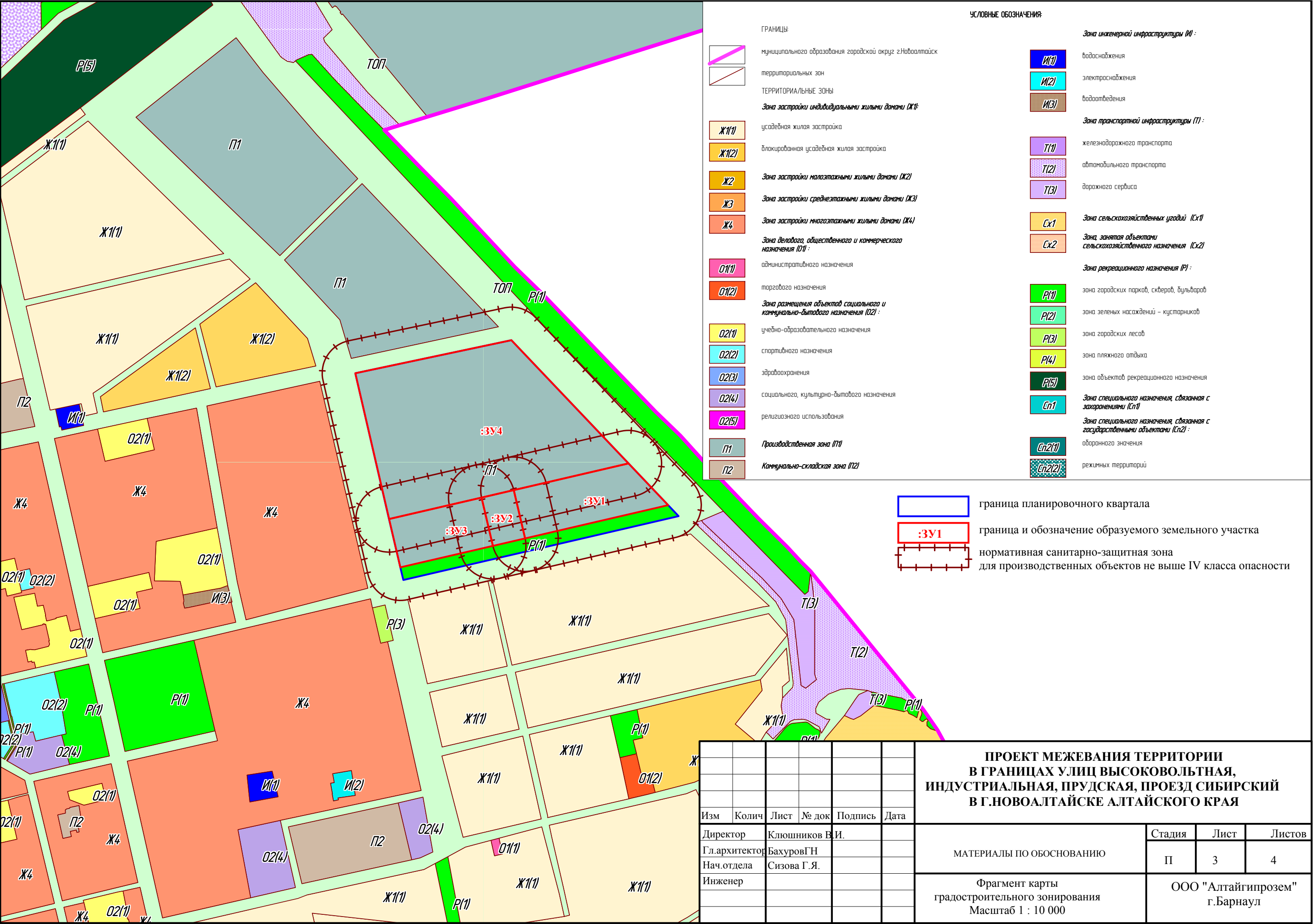


Условные обозначения

- граница планировочного квартала
- граница и обозначение образуемого земельного участка
- граница земельного участка, ОКС, имеющие сведения в ЕГРН
- охранная зона ЛЭП
- охранная зона газопровода
- придорожная полоса

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ВЫСОКОВОЛЬТНАЯ,
ИНДУСТРИАЛЬНАЯ, ПРУДСКАЯ, ПРОЕЗД СИБИРСКИЙ
В Г.НОВОАЛТАЙСКЕ АЛТАЙСКОГО КРАЯ

Изм	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Директор	Клюшников В.И.					МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Стадия	Лист	Листов
Гл.архитектор	Бахуров Г.Н.						П	2	4
Нач.отдела	Сизова Г.Я.								
Инженер						Схема расположения зон с особыми условиями использования территории Масштаб 1 : 5 000	ООО "Алтайгипрозем" г.Барнаул		



						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ВЫСОКОВОЛЬТНАЯ, ИНДУСТРИАЛЬНАЯ, ПРУДСКАЯ, ПРОЕЗД СИБИРСКИЙ В Г.НОВОАЛТАЙСКЕ АЛТАЙСКОГО КРАЯ			
Изм	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Директор		Клюшников В.И.				МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Стадия	Лист	Листов
Гл.архитектор		Бахуров ГН					П	3	4
Нач.отдела		Сизова Г.Я.							
Инженер						Фрагмент карты градостроительного зонирования Масштаб 1 : 10 000	ООО "Алтайгипрозем" г.Барнаул		

