

**Внесение изменений
в проект планировки и проект
межевания территории,
расположенной восточнее
земельного участка
по ул. Деповская, 50
в г.Новоалтайске Алтайского края**

г.Новоалтайск
2020 г.



ИП Хмарский Ю.Г.

Заказчик: ООО «Горем-3»

**Внесение изменений
в проект планировки и проект межевания территории,
расположенной восточнее земельного участка
по ул. Деповская, 50 в г.Новоалтайске
Алтайского края**

ППМТ-03/20

**Том I
Проект планировки территории**

Основная часть.
Материалы по обоснованию проекта

Индивидуальный предприниматель

МП

Хмарский Ю.Г.

Подп. и дата	
Взам. инв. №	
Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

					ППМТ-03/20			
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной восточнее земельного участка по ул. Деповская, 50 в г.Новоалтайске Алтайского края	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Ибель О.Ю.			10.06.20			2	
Пров.						ИП Хмарский Ю.Г.		
Т. контр.								
Н. контр.								
Утв.	Хмарский Ю.Г.			10.06.20				

Содержание

Раздел	Наименование
1	Основная часть
	<i>Текстовая часть</i>
1.1	Введение
1.2	Положение о характеристиках планируемого развития территории
1.2.1	Характеристика территории
1.2.2	Характеристика проектируемой территории
1.2.3	Характеристика проектируемых объектов капитального строительства
1.3	Положения об очередности планируемого развития территории
2	Материалы по обоснованию
	<i>Текстовая часть</i>
2.1	Результаты инженерных изысканий
2.2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства
2.3	Схема организации движения транспорта
2.4	Схема границ территорий объектов культурного наследия
2.5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории
2.6	Обоснование соответствия планируемых объектов нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов
2.7	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
2.8	Перечень мероприятий по охране окружающей среды
2.9	Обоснование очередности планируемого развития территории
2.10	Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	
т					

ППМТ-03/20
 Лист

1. Материалы по обоснованию

1.1 Введение

Изменений нет.

1.2 Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.2.1 Характеристика территории

Изменений нет.

1.2.2 Характеристика проектируемой территории

Территория проектирования расположена в северной части города Новоалтайска, земельные участки находятся в **Зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)** в кадастровом квартале 22:69:020404. Данная территория свободна от застройки, рядом расположены индивидуальные жилые дома, находящиеся в зоне усадебной застройки.

Зона многоэтажной жилой застройки

Тип вида разрешенного использования (ВРИ)	Наименование вида разрешенного использования земельного участка*	Код вида разрешенного использования земельного участка*
Основные ВРИ	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
	Здравоохранение	3.4
	Спорт	5.1
	Культурное развитие	3.6
	Коммунальное обслуживание	3.1
	Магазины	4.4
	Общественное питание	4.6
	Бытовое обслуживание	3.3
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
	Деловое управление	4.1
	Социальное обслуживание	3.2
	Специальная деятельность	12.2
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно-разрешенные	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
	Блокированная жилая застройка	2.3
	Обслуживание автотранспорта	4.9
	Объекты гаражного назначения	2.7.1
	Гостиничное обслуживание	4.7
	Связь	6.8
	Религиозное использование	3.7
	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные	4.2

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Инв. № подл.

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

ППМТ-03/20

Лист

	центры (комплексы)	
	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
	Развлечения	4.8
Вспомогательные ВРИ	Коммунальное обслуживание	3.1
	Специальная деятельность	12.1
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
	Объекты гаражного назначения	2.7.1
	Обслуживание автотранспорта	4.9
	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства

1. При застройке должны соблюдаться требования технических регламентов, в том числе установленных нормативными правовыми актами требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования.

2. Застройка должна производиться на основании положений Генерального плана городского округа - города Новоалтайска Алтайского края.

3. Минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, норм градостроительного проектирования Алтайского края и иных нормативных правовых актов.

4. При наличии утвержденной документации по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания) параметры разрешенного строительства (застройки) применяются в соответствии с данной документацией.

5. Предельная высота зданий, строений и сооружений для данной территориальной зоны не устанавливается и может быть любой в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Алтайского края.

6. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Алтайского края с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

1.2.3 Характеристика проектируемых объектов капитального строительства

Проектируемые земельные участки расположены в микрорайоне Северный города Новоалтайска. На них планируется размещение двух многоквартирных домов. Технико-экономические показатели приведены в таблице 1.

Инв. № подл.	Подп. и дата						
	Взам. инв. №						
	Инв. № дубл.						
	Подп. и дата						
Инв. № подл.	Подп. и дата						
Лп	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ППМТ-03/20		Лист

Таблица 1.

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	:ЗУ1	:ЗУ2
1	Площадь участка	м ²	5247	6239
2	Площадь застройки	м ²	1588,5	1115
3	Процент застройки	%	30	18
4	Количество жилых этажей		9	9
5	Технические этажи		2	2
6	Расчетное количество жителей в границах выделенного участка	чел.	366	273
7	Игровые площадки для детей	кв. м	281	220
8	Площадки для отдыха взрослого населения	кв. м	48	35
9	Места для парковки автомобилей	кв. м	400	300
10	Озеленение территории	кв. м	1740	1655
11	Площадка для хозяйственных нужд	кв. м	180	

Проектом предусматривается размещение на данной территории детских площадок, мест для отдыха взрослого населения, площадки для сушки белья, открытых мест для хранения автотранспорта жителей многоквартирных домов.

При разработке проекта планировки территории принята во внимание сложившаяся городская инфраструктура. Дорожно-уличная сеть существующая: магистральные улицы общегородского и районного значения – Деповская и Высоковольная. По этим улицам пролегают автобусные маршруты в непосредственной близости к данной территории. Ближайшая остановка общественного транспорта находится в 150 метрах.

Земельные участки обеспечены инженерной инфраструктурой микрорайона Северный. Водоснабжение предусматривается от существующих сетей микрорайона. Стоки по своему составу - хозяйственно-бытовые. Отвод сточных вод предусматривается в городские сети канализации. Отвод талых и дождевых вод с территории проектирования предусмотрен открытым способом и обеспечивается уклонами проездов и тротуаров далее на рельеф, имеющий естественный уклон на северо-запад.

Теплоснабжение жилых домов предусматривается от существующих сетей микрорайона. По надежности теплоснабжения потребители относятся ко 2-й категории (СНиП 41-02-2003 п.4.2). Уровень ответственности сооружения – II. Трубопроводы тепловой сети по правилам Ростехнадзора ПБ10-573-03 не категоризируются.

Расчётная электрическая нагрузка жилых домов составляет 160 квт.

Телефонизация жилого дома выполнена на базе волоконно-оптических линий связи от существующих сетей микрорайона.

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ППМТ-03/20					

Развитие магистральных сетей проектом не предусмотрено, планируется реконструкция необходимых для функционирования проектируемого жилого дома и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной инфраструктуры.

Объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур находятся на расстоянии около 1000 м.

Проектом предусматривается благоустройство территории проектируемых земельных участков и примыкающих земель общего пользования. Озеленение осуществляется посадкой газонной травы, деревьев и кустарников.

1.3 Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом планировки территории предусматривается:

- 1) строительство на свободной от застройки территории двух многоквартирных домов - 9 жилых этажей с техническим подпольем и техническим чердаком.
- 2) строительство необходимых для функционирования строящихся объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной инфраструктуры: тепловые сети, сети канализации и водоснабжение,
- 3) строительство спортивных и детских площадок, зоны для отдыха взрослого населения на придомовой территории,
- 4) благоустройство территории, посадка зеленых насаждений.

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Изменений нет.

Проектируемая территория находится в северной части города Новоалтайска Алтайского края в 1-м квартале микрорайона Северный. Проектом на данной территории в сложившейся застройке предусматривается строительство двух 9-этажных многоквартирных домов. Здания кирпичные с техническим подвалом и чердачным этажом. Вход в подъезд жилого дома оборудуется двойным тамбуром. С первого по девятый этажи располагаются жилые квартиры.

Выбор проектируемого участка определен из условий обеспечения безопасной эксплуатации и строительства в соответствии:

- с минимально допустимым расстоянием от проектируемых зданий до границ смежных земельных участков и объектов капитального строительства;
- с существующим положением границ охранных зон действующих сооружений и коммуникаций.

Проектом также предусматривается размещение парковочных мест для автомобилей, детских и спортивных площадок, место для отдыха взрослого населения, благоустройство и озеленение придомовой территории.

Изменений нет.

Изменений нет.

Изменений нет.

2.6 Обоснование соответствия планируемых объектов нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Проектом планировки предусмотрено размещение на образуемых земельных участках двух многоквартирных жилых домов. Согласно карте зонирования данная территория находится в Зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4), в которой предусмотрен вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Таким образом, планируемый земельный участок и объект капитального строительства соответствует параметрам и нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, установленными правилами землепользования и застройки.

Согласно Постановлению №129 от 9 апреля 2015 года «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края» перечень площадок и расстояния от них до жилых и общественных зданий следует принимать не менее приведенных в таблице 2.

Таблица 2.

Площадки	Удельные размеры площадок, кв. м/чел.	Расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10
Для занятий физкультурой	2,0	10 - 40
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	20 (для хозяйственных целей) 40 (для выгула собак)
Для стоянки автомашин	0,8	по таблице 10 (СП 42.13330.2011)

Расчет планируемых параметров объекта выполнен по СП 42.13330.2011 (СНИП 2.07.01-89*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для городских поселений предельные значения коэффициентов застройки жилой зоны составляет 0,4. Коэффициент застройки рассчитывается по формуле: отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка.

1) Для :ЗУ1

$$k_z = S_{зд} / S_{зз} = 1588,5 / 5247 = 0,30.$$

2) Для :ЗУ2

$$k_z = S_{зд} / S_{зз} = 1115 / 6239 = 0,18.$$

Количество человек, проживающих в доме:

$$N = P_k / P, \text{ где}$$

P - средняя расчетная жилищная обеспеченность, 22 м²/чел.

P_к - общая площадь квартир.

Инв. № подл		Подп. и дата		Инв. № дубл.		Взам. инв. №		Подп. и дата	
Лист									

Ли

Изм.

№ докум.

Подп.

Дата

ППМТ-03/20

1) Для :ЗУ1

$$N = 8051 \text{ м}^2 / 22 = 366 \text{ чел.}$$

2) Для :ЗУ2

$$N = 5460 \text{ м}^2 / 22 = 248 \text{ чел.}$$

Расчет площадок:

1. Для игр детей $0,7 \text{ м}^2 / \text{чел}$ - для :ЗУ1 = $0,7 \times 366 = 256 \text{ м}^2$, для :ЗУ2 = $0,7 \times 248 = 174 \text{ м}^2$, расстояние от окон 12 метров.

2. Для отдыха взрослого населения - для :ЗУ1 = $0,1 \times 366 = 36 \text{ м}^2$, для :ЗУ2 = $0,1 \times 248 = 27 \text{ м}^2$, расстояние от окон 10м

3. Для хозяйственных целей $0,3 \text{ м}^2 / \text{чел} = 42 \text{ м}^2$ расстояние от окон от 20м

4. Площадка для размещения мусоросборных контейнеров

1000 л/чел в год, $366000 / 365 = 1003 \text{ л}$ в день, 3 контейнера, расстояние от окон 20 м,

1000 л/чел в год, $273000 / 365 = 798 \text{ л}$ в день, 2 контейнера, расстояние от окон 20 м

Расчет стоянок для временного размещения автомобилей:

Уровень автомобилизации - 350 машин на 1000 человек.

$$1. 366 \times 0,35 = 128; 248 \times 0,35 = 87.$$

2. Открытые стоянки для временного размещения легковых автомобилей в жилых районах - 25% от автопарка.

$128 \times 0,25 = 32 \text{ м/мест}$, $87 \times 0,25 = 22 \text{ м/мест}$, из них 10% - для транспорта инвалидов, в т.ч. 5% для автотранспорта инвалидов на кресле коляске (СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»).

Проектом предусмотрены следующие показатели:

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	:ЗУ1		:ЗУ2	
			норм.	проект.	норм.	проект.
1	Площадь участка	м ²	-	5247	-	6239
2	Площадь застройки	м ²	-	1588,5	-	1115
3	Процент застройки	%	40	30	40	18
4	Расчетное количество жителей в границах выделенного участка	чел.	-	366	-	273
5	Игровые площадки для детей	кв. м	256	281	174	220
6	Площадки для отдыха взрослого населения	кв. м	36	48	25	35
7	Места для парковки автомобилей	м/мест	32	27	22	20
8	Мусоросборные контейнеры	шт	3	мусоропровод в доме	2	мусоропровод в доме
9	Озеленение территории	кв. м	3816	3395		
10	Площадка для хозяйственных нужд	кв. м	180	180		

2.7 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Изменений нет.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ППМТ-03/20					

2.8 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Изменений нет.

2.9 Обоснование очередности планируемого развития территории

Изменений нет.

2.10 Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Изменений нет.

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ППМТ-03/20					Лист



ИП Хмарский Ю.Г.

Заказчик: ООО «Горем»

**Внесение изменений в проект планировки и проект
межевания территории, расположенной восточнее
земельного участка
по ул. Деповская, 50 в г.Новоалтайске
Алтайского края**

ППМТ-03/20

**Том II
Проект межевания территории**

Основная часть.
Материалы по обоснованию проекта

Индивидуальный предприниматель

_____ Хмарский Ю.Г.
МП

Подп. и дата	
Взам. инв. №	
Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл	

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

ППМТ-03/20

Лист

Содержание

Раздел	Наименование
1	Основная часть
	Текстовая часть
1.1	Инженерно-геодезические изыскания
1.2	Образуемые земельные участки
1.3	Каталог координат поворотных точек

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

1. Основная часть

1.1 Инженерно-геодезические изыскания

Изменений нет.

1.2 Образуемые земельные участки

Проектом планировки и межевания территории предусматривается образование двух земельных участков для размещения на каждом из них многоквартирного дома. Образуемые участки находятся в кадастровом квартале 22:69:020404.

Решением Новоалтайского городского собрания депутатов №51 от 21.08.2018 г. утверждены изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа город Новоалтайск, согласно которым изменены виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» в ред. Приказов Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709, от 06.10.2017 N 547.

№	Обозначение	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка
1	:ЗУ1	5247	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2	:ЗУ2	6239	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Категория земель образуемых участков - земли населённых пунктов.

Территориальная зона – Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4).

3.2 Каталог координат поворотных точек

Изменений нет.

Инв. № подл	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата						Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	ППМТ-03/20					