



**ООО "КОМПАНИЯ ЗЕМПРОЕКТ"**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
АЛТАЙСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  
АЛТАЙСКОГО РАЙОНА  
АЛТАЙСКОГО КРАЯ  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**Заказчик:** Администрация Алтайского района Алтайского края

Муниципальный контракт: № 163 от 27.11.2020 г.

**Исполнитель:** ООО «Компания Земпроект»

Руководитель проекта:

\_\_\_\_\_ Садакова Г.А

**БАРНАУЛ 2022**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	2
1. ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ИСКЛЮЧАЮТСЯ ИЗ ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА И ВКЛЮЧАЮТСЯ В ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА .....	5
2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ, МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ТЕРРИТОРИИ МО "ГОРОД БЕЛОКУРИХА" .....	9
3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....	16

## ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в Генеральный план застройки муниципального образования Алтайского сельсовета Алтайского района Алтайского края разработан в 2021 году специалистами ООО «Компания Земпроект» по заказу Администрации Алтайского района Алтайского края на основании муниципального контракта № 163 от 27 ноября 2020 г.

Изменения внесены в Генеральный план муниципального образования Алтайский сельсовет разработан в соответствии с действующими нормативными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (последняя редакция);
- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001
- № 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021);
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ(ред. от 11.06.2021);
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 30.04.2021);
- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (последняя редакция);
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (последняя редакция);
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 « Санитарно-защитные нормы и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»;

В основу разработки генплана положены следующие исходные данные:

1. Техническое задание на выполнение работ по внесению изменений в "Генерального плана застройки муниципального образования Алтайский сельсовет Алтайского района Алтайского края" от 27.11.2020 г., выданное администрацией Алтайского района;

2. Топографическая основа Алтайский сс М 1:25000;

3. Стратегия социально-экономического развития муниципального образования Алтайский район до 2035 года;

4. Схема Территориального Планирования Алтайского края (с изменениями на 10 сентября 2019);

5. Схема территориального планирования муниципального образования Алтайский район Алтайского края, 27.11.2011 г;

6. Методические рекомендации по разработке проектов Генеральных планов поселений и городских округов, утвержденные Приказом Министерства регионального развития РФ № 244 от 11.05.2011 г..

В качестве исходных материалов использованы полученные от заказчика данные, содержащие количественные и качественные показатели по основным

составляющим градостроительного развития территории муниципального образования.

Проектные решения изменений генерального плана основаны на результатах комплексного анализа современного использования территории, ограничений ее использования, демографических процессов и потребностей в развитии селитебной и курортной зон, инженерно-транспортной инфраструктуры в соответствии с градостроительными и экологическими требованиями. Предложения измененного Генерального плана отражают в себе пространственную интерпретацию стратегии и перспективных планов социально-экономического развития муниципального образования.

**Основной задачей** проекта является упорядочение сложившейся структуры застройки и уточнение функционального зонирования, размещение всех видов текущего и перспективного строительства в комплексе с инженерным обеспечением территории, создание поселения, отвечающего современным требованиям уровня комфорта.

Кроме того, задачей проекта являлась подготовка предложений:

- 1) по выявлению проблем градостроительного развития территории сельсовета;
- 2) по изменению границ населенного пункта, входящего в состав муниципального образования Алтайский сельсовет;
- 3) по изменению границ зон с особыми условиями использования территорий, а также границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;
- 4) по изменению границ земель сельскохозяйственного назначения, границ земель специального назначения, границ земель лесного фонда, земель запаса, особо охраняемых природных территорий и объектов, границ земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, границ территорий объектов культурного наследия;
- 5) по развитию объектов и сетей инженерно-технического обеспечения;
- 6) по изменению границ планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры федерального и местного значения поселения;
- 7) по размещению объектов капитального строительства, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления муниципального образования;

8) по границам земель рекреационного назначения и размещению объектов отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности;

9) по развитию автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах муниципального образования;

10) по установлению градостроительных требований к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию территории. Расчетный срок реализации проекта:

I очередь - 2031 год;

II очередь - 2041 год.

Генеральный план закладывает основы для разработки и осуществления перспективных и первоочередных программ развития инфраструктуры населенного пункта и проектов планировки территорий.

# 1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Таблица 1

Перечень планируемых для размещения объектов местного, регионального и федерального значения муниципального образования Алтайский сельсовет Алтайского района Алтайского края

№ п/п	Наименование объекта	Место размещения объекта	Параметры объекта		Функциональные зоны		Зоны с особым и условиями использования территории	Примечание
			Мощность	Размер земельного участка, протяженность линейного объекта				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА								
	с. Алтайское							
1.1	Алтайская средняя общеобразовательная школа № 5	с. Алтайское, Советская ул., 120	по проекту		Общественно-деловая зона	Учреждение образования	-	Строительство нового учебного корпуса со спортивным залом

№ п/п	Наименование объекта	Место размещения объекта	Параметры объекта		Функциональные зоны		Зоны с особыми условиями использования территории	Примечание
			Мощность	Размер земельного участка, протяженность линейного объекта				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.2	МДОУ детский сад	с. Алтайское, ул. К. Маркса, 93	100 мест	по проекту	Общественно-деловая зона	Учреждение образования	-	Реконструкция
1.3	КГБУЗ ЦРБ	с. Алтайское, ул. К. Маркса, 197	250 посещений в смену	по проекту	Общественно-деловая зона	Учреждение здравоохранения	-	Строительство
1.4	КГБУЗ ЦРБ	с. Алтайское, ул. К. Маркса, 197	по проекту		Общественно-деловая зона	Учреждение здравоохранения	-	Строительство нового корпуса терапевтического отделения
1.5	Котельная Школы № 1	с. Алтайское, Белокурихинская ул., 6	по проекту		Общественно-деловая зона	Объект теплоснабжения	50	Реконструкция котельной с переводом на природный газ
1.6	Котельная КГБУЗ ЦРБ	с. Алтайское, ул. К. Маркса, 197	по проекту		Общественно-деловая зона	Объект теплоснабжения	50	Реконструкция котельной с переводом на

№ п/п	Наименование объекта	Место размещения объекта	Параметры объекта		Функциональные зоны		Зоны с особым и услови- ями ис- пользо- вания терри- тори и	Примечание
			Мощ- ность	Размер земель- ного участка, протя- жен- ность линей- ного объекта				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
								природный газ
1.7	Центральная котельная	с. Алтайское, ул. Ключевая, 56	по проекту		Общественно-деловая зона	Объект теплоснабжения	50	Строительство газовой котельной
<b>2. ЖИЛИЩНАЯ СФЕРА</b>								
2.1	Квартал «Куяганский»	На юго-западе с. Алтайское к западу от ул. Куяганская	Микрорайон малоэтажной жилой застройки домами усадебного типа с объектами обслуживания		Жилая зона	для размещения жилой застройки и иных объектов, характерных для населенных пунктов	-	Строительство



## 2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН АЛТАЙСКОГО СЕЛЬСОВЕТА АЛТАЙСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ

Таблица 2

Параметры функциональных зон

Функциональные зоны и их параметры		Наименование объектов, планируемых для размещения	Местоположение объекта	Параметры объекта	Статус объекта
1		2	3	4	5
с. Алтайское					
Зона застройки индивидуальным и жилыми домами (24,1 га)	жилые дома	Квартал «Куяганский»	На юго-западе с. Алтайское к западу от ул. Куяганская	По заданию на проектирование	Местного значения муниципального района

### 3. ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ИСКЛЮЧАЮТСЯ ИЗ ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА И ВКЛЮЧАЮТСЯ В ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Таблица 3

#### Перечень земельных участков, которые исключаются из границ населенного пункта и включаются в границы населенного пункта

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Установленная категория земель	Планируемая категория земель	Площадь, га	Цели использования
Алтайский сельсовет					
<i>Включаемые земельные участки</i>					
с. Алтайское					
1	<b>Часть 3У 22:02:000000:439</b>	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	6,47	Под расширение кладбища
2	<b>22:02:240002:2460</b>	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,3	Под индивидуальное жилищное строительство
3	<b>22:02:240002:2610</b>	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,8	Под индивидуальное жилищное строительство
4	<b>22:02:240002:2609</b>	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,3	Под индивидуальное жилищное строительство
5	<b>22:02:240002:2383</b>	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,3	Под индивидуальное жилищное строительство
6	<b>22:02:240002:2462</b>	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,15	Под индивидуальное жилищное строительство
7	<b>22:02:240002:2461</b>	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,015	Под индивидуальное жилищное строительство

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Установленная категория земель	Планируемая категория земель	Площадь, га	Цели использования
8	22:02:240002:2463	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,3	Под индивидуальное жилищное строительство
9	22:02:240002:2458	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,3	Под индивидуальное жилищное строительство
10	22:02:240002:2459	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,15	Под индивидуальное жилищное строительство
11	22:02:240002:2456	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,15	Под индивидуальное жилищное строительство
12	22:02:240002:2455	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,2	Под индивидуальное жилищное строительство
13	22:02:240002:2457	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	2,5	Под индивидуальное жилищное строительство
14	22:02:240002:2403	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,15	Под индивидуальное жилищное строительство
15	22:02:240002:2404	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,15	Под индивидуальное жилищное строительство
16	22:02:240002:2408	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,15	Под индивидуальное жилищное строительство
17	22:02:240002:2406	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,15	Под индивидуальное жилищное строительство
18	22:02:240002:2407	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,15	Под индивидуальное жилищное строительство

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Установленная категория земель	Планируемая категория земель	Площадь, га	Цели использования
19	22:02:240002:2405	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,15	Под индивидуальное жилищное строительство
20	22:02:240002:1806	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	14,8	Под индивидуальное жилищное строительство
21	22:02:240002:2386	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,2	Под индивидуальное жилищное строительство
22	22:02:240002:2388	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,2	Под индивидуальное жилищное строительство
23	22:02:240002:2387	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	0,23	Под индивидуальное жилищное строительство
			Итого:	28,115	
			Итого по МО:	28,115	

В соответствии с п. 1 ст. 8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном Земельным кодексом и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон о переводе) перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных в том числе с установлением или изменением черты населенных пунктов.