

Общество с ограниченной ответственностью
«ГЛАВСТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ»
Проектное бюро

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Комплексное развитие незастроенной территории
муниципального образования города Невинномысска
Ставропольского края - в границах земельного участка с
кадастровым номером 26:16:040804:4749, местоположением:
Ставропольский край, город Невинномыск, район жилого дома
12 по улице Северной, площадью 5465 кв. метров с видом
разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка»

Проект планировки территории

Материалы по обоснованию

Заказчик	ООО «Главстрой-Недвижимость»
----------	------------------------------

Саморегулируемая организация Некоммерческое партнёрство
«Проектировщики Северного Кавказа» **СРО-П-135-15022010**.
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ, которые
оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
01-П-№197.1

2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«ГЛАВСТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ»
Проектное бюро

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Комплексное развитие незастроенной территории
муниципального образования города Невинномысска
Ставропольского края - в границах земельного участка с
кадастровым номером 26:16:040804:4749, местоположением:
Ставропольский край, город Невинномысск, район жилого дома
12 по улице Северной, площадью 5465 кв. метров с видом
разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка»

Проект планировки территории

Материалы по обоснованию

Заказчик	ООО «Главстрой-Недвижимость»
----------	------------------------------

Директор

ГИП



Ковалёв В. В.

Мисюк А.В.

2025 г.

ВВЕДЕНИЕ




Проект планировки территории объекта «Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края - в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:040804:4749, местоположением: Ставропольский край, город Невинномыск, район жилого дома 12 по улице Северной, площадью 5465 кв. метров с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка» разработан в соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории № 7-2024/76 от 19.08.2024 (далее – договор КРТ).

Проект планировки территории выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ №190-ФЗ, требованиями нормативно-правовых документов.

При разработке проекта планировки учтены положения следующей градостроительной документации:

- Генеральный план муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края, утвержденный решением Думы города Невинномыска от 25.12.2012 № 335-31 (в редакции решения Думы города Невинномыска от 28.07.2021 № 672-83);
- Правила землепользования и застройки муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Невинномыска от 03.09.2021 №1521;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Невинномыска от 09.04.2024 № 405.

Проект планировки жилого квартала предусматривает детализацию основных положений генерального плана города Невинномыска по освоению одного из приоритетных направлений градостроительного развития города в восточном направлении. Основные проектные решения разработаны в соответствии с требованиями технических регламентов, до их вступления в силу в установленном порядке – нормативно-технических документов (СНиП) в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 №184-ФЗ.

						Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края - в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:040804:4749, местоположением: Ставропольский край, город Невинномыск, район жилого дома 12 по улице Северной, площадью 5465 кв. метров с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
ГИП		Мисюк			04.25	Материалы по обоснованию		
ГАП		Шевнина			04.25			
Архитектор		Чагарова			04.25			
							Стадия	Лист
							П	1
							Листов	
							12	
							ООО "Главстрой – Недвижимость"	

ГЛАВА 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Геоморфология и орогидрография

Город Невинномысск расположен на западном склоне Ставропольской возвышенности в долине реки Кубань. Основными источниками водозабора государственных водохозяйственных систем являются река Кубань. В городе Невинномысске река Большой Зеленчук впадает в р. Кубань. Рекой первого порядка является и река Барсучки, протекающая в северной части города. Местный водосбор сбрасывается в р. Кубань через ряд балочных понижений. Наиболее крупными являются балки Барсучки, Барсучки-2.

На территории муниципального образования выделяют следующие геоморфологические элементы – современные пойменные террасы р. Кубани, р. Б. Зеленчук, рек Барсучки и Барсучки-1; верхнечетвертичные: первая, вторая, третья, четвертая надпойменные террасы; среднечетвертичная седьмая надпойменная терраса; уступ террасы и склоны останцовой возвышенности с уклоном 0-8°; 8-15°; больше 15°; тацинская структурная ступень.

Реки Кубань и Б. Зеленчук на территории г. Невинномысска имеют разветвленные русла за исключением отдельных участков, которые использованы для строительства автодорожных и железнодорожных мостов.

Первая надпойменная терраса прослеживается по левому берегу реки Б.Зеленчук; в междуречье Б.Зеленчук-Кубань; в районе поселка Рождественского. Высота террасы 1,5-2,0 м, ширина достигает 1 км. Поверхность террасы ровная, осложненная микрорельефом; терраса сложена галечниками, иногда перекрытыми аллювиальной супесью или песком мощностью до 1,2 м, залегающими под почвенным слоем мощностью 0,2-0,3 м. Значительная часть этой террасы на территории города застроена.

На юго-западе вторая терраса накладывается непосредственно к уступу седьмой террасы, по мере приближения к реке терраса понижается. Высота террасы 2-3 м, ширина до 2,5 км.

Третья надпойменная терраса на изученной территории представлена в виде останца в районе поселка Рождественского, окружена первой и второй надпойменными террасами, небольшим участком, непосредственно примыкающим к основанию склона горы Рица в районе поселка Низки, а также значительного по площади участка на правом берегу Кубани в районе ул. Менделеева, Рыбплемхоза и небольшого участка на севере изучаемой территории. Высота уступа террасы уменьшается с юга на север. Территория застроена жилыми кварталами.

На правом берегу Кубани у поселка Низки на небольшом участке над поверхностью второй террасы хорошо прослеживается уступ третьей террасы высотой 5-6 м. Терраса сложена почвой глинистой мощностью до 0,8 м, глиной с гравием и галькой мощностью до 3,0 м, галечником магматических, метаморфических и осадочных пород с песчаным заполнителем мощностью до 5,0 м, подстилаемым майкопскими глинами.

Четвертая надпойменная терраса имеет наибольшее распространение на территории Невинномысска (центральная часть города и промзона расположены непосредственно на этой террасе). Терраса расположена на правом берегу р. Кубани от южной окраины города, где она прислоняется к склону горы Рица, выше по течению на отдельных участках непосредственно примыкая к пойме (более низкие террасы размыты полностью или представлены узкой полосой). На других участках (район поселка Низки и ул. Менделеева) отделена от реки более молодыми террасами.

Инов. № подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подпись и дата					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2

второй террасы хорошо прослеживается уступ третьей террасы высотой 5-6 м. Терраса сложена почвой глинистой мощностью до 0,8 м, глиной с гравием и галькой мощностью до 3,0 м, галечником магматических, метаморфических и осадочных пород с песчаным заполнителем мощностью до 5,0 м, подстилаемым майкопскими глинами.

Четвертая надпойменная терраса имеет наибольшее распространение на территории Невинномысска (центральная часть города и промзона расположены непосредственно на этой террасе). Терраса расположена на правом берегу р. Кубани от южной окраины города, где она прислоняется к склону горы Рица, выше по течению на отдельных участках непосредственно примыкая к пойме (более низкие террасы размыты полностью или представлены узкой полосой). На других участках (район поселка Низки и ул. Менделеева) отделена от реки более молодыми террасами.

Высота четвертой террасы до 12-13 м, ширина до 5 км. Уступ террасы, как правило, хорошо выражен, представляет собой крутой склон, иногда обрывистый. Терраса имеет ровную поверхность с незначительным уклоном с юга на север по течению реки Кубани и с востока на запад по мере удаления от Невинномысских высот.

Терраса изрезана долиной реки Барсучки и другими балками. На застроенной территории поверхность террасы осложнена трещинами усыхания. Сложена терраса почвенным слоем мощностью до 0,4 м, под которым залегает глина с включениями гравия и мелкой галькой. Мощность меняется от 0,5 м на западе до 7,0-10,0 на востоке и юге.

Климат

Климат города Невинномысск континентальный, с жарким засушливым летом и умеренно-холодной зимой. Зима неустойчивая, часто выпадают морозящие дожди, резко увеличивается пасмурность, наблюдается большая интенсивность гололеда (70 мм). Продолжительность зимы 3-3,5 месяца. В самом холодном месяце-январе – средняя температура воздуха -4,5°C. Абсолютный минимум достигает 36°C мороза. Среднее образование устойчивого снежного покрова на открытом месте при наибольшей декадной высоте снежного покрова составляет 0,2 г/см³. Глубина промерзания почвы средняя из максимальных за зиму 23 см, наибольшая 53 см. В городе часто наблюдается очень сильный снег (не менее 20 мм за период не менее 12 часов).

Лето сухое и жаркое, со средней температурой воздуха в июле 22°C. Абсолютная температура воздуха в июне-июле достигает 41°C тепла. В летнее время осадки преимущественно выпадают в виде ливневых дождей. Наибольший суточный максимум составил 84 мм. В теплый период года с апреля по октябрь выпадает более 72% от годовой суммы осадков. В это время относительная влажность воздуха наблюдается от 62% (август) до 79% (октябрь). Наибольший дефицит влажности отмечается в августе и июле (табл. 1.2.1).

Продолжительность безморозного периода в среднем составляет 184 дня. Продолжительность вегетационного периода 179 суток. Период активной вегетации 131 сутки. В городе Невинномысск за год наблюдается ясных дней по общей облачности – 57, по нижней облачности – 112. Пасмурных дней по общей облачности 123, по нижней облачности 62.

Среднемесячная скорость ветра в течение года изменяется от 2,9-2,8 м/сек (июнь-июль) до 4,7-4,6 м/сек (февраль-март). Среднегодовая скорость ветра в Невинномыске составляет 3,8 м/сек. Среднее число дней с сильным ветром в году – 21, наибольшее – 46. Большие скорости ветра наблюдаются, в основном, в зимний и весенний периоды. Среднее число дней в году с туманом – 22, наибольшее – 48 (из них 39 приходится на октябрь-март).

Воды обладают агрессивными свойствами к бетону и раствору на нормальных марках цемента.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 3
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

1

Границы зон планируемого размещения объекта определены в соответствии с принятым вариантом планировочных и объемно-пространственных решений застройки в отношении элементов планировочной структуры.

Проектом предлагается строительство двух двенадцатиэтажных многоквартирных жилых домов, а также благоустройство территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата			
						Лист		
						4		

РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

При разработке архитектурно-планировочного решения генерального плана жилого квартала учитывались природные, градостроительные и планировочные особенности территории проектирования: планировочные ограничения, существующая застройка. Общая композиция генерального плана и планировочные решения направлены на обеспечение комфортных условий проживания населения, нормализации экологической обстановки.

Проектируемая территория жилого квартала застраивается многоквартирными жилыми домами этажностью 12 этажей.

Таблица 1 – Общие технико-экономические показатели объектов

№	Наименование	Площадь застройки, м²	Общая площадь квартир, м²	Кол-во квартир, шт.	Этажность, шт.
1	Жилой многоквартирный дом	552,0	4 428,0	96	12
2	Жилой многоквартирный дом	552,0	4 428,0	96	12
	ИТОГО	1 104,0	8 856,0	192	-

Согласно п. 5.6 (таблица 2) СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями № 1, 2)" средняя жилищная обеспеченность принята равной (для стандартного жилья) – 30 кв.м/чел.

Расчётная численность населения при этом составит:
 $8\,856,0\text{ м}^2/30\text{ м}^2 = 295$

Расчет минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры

В соответствии со ст. 6 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края (приложение к постановлению администрации города Невинномыска от 09.04.2024 № 405) (далее – МНГП) размещение общеобразовательных организаций допускается на расстоянии доступности 30 мин.

Инва. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

Что соответствует расположению ближайшего общеобразовательного учреждения МБОУ СОШ № 15 по адресу: улица Северная, 14.

В соответствии со ст. 6 МНГП размещение дошкольных образовательных организаций допускается в радиусе доступности 500 м. Что соответствует расположению детского сада № 46 по адресу: улица Северная, 16А.

Расчет минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры

Все предусмотренные проектом решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане муниципального образования города Невинномысска.

С западной стороны от участка проходит улица Северная.

Улица Партизанская обеспечена непрерывным движением общественного транспорта.

Пешеходная доступность остановок общественного пассажирского транспорта составляет менее 500 м.

В соответствии с постановлением администрации города Невинномысска от 05.03.2024 № 251 минимальное количество машино-мест на 1 квартиру составляет 0,2 машино-места.

В соответствии п. 5.1.5 СП 113.13330.2016 габариты машино-места приняты (с учетом минимально допустимых зазоров безопасности) - 5,3х2,5 м, а для инвалидов, пользующихся креслами-колясками - 6,0х3,6 м. Парковочные места обозначены специальной дорожной разметкой и соответствующими дорожными знаками на металлических стойках. Стоянки разделены между собой проездами, газонами с высаженными деревьями и специальными ограничителями дорожного движения. Ограничители движения (бетонные сферы) служат для оптимизации дорожного движения транспортных средств.

В соответствии с СП 59.13330.2016 число мест для МГН должно быть 10 % от общего требуемого числа парковочных мест. 50 % от принятых мест для МГН должны быть для лиц, передвигающихся в инвалидных креслах и лиц их доставляющих.

Для обеспечения парковочными местами комплекса домов необходимо 38 парковочных мест (192х0,2 = 38 м.мест).

Для обеспечения парковочными местами МГН необходимо 4 парковочных места (10% от общего числа мест), 2 парковочных места из них для лиц, передвигающихся в инвалидных креслах и лиц их доставляющих.

Проектными решениями принято устройство стоянок в границах участка общим количеством 108 парковочных мест, в том числе 4 м. места для МГН (2 м. места для лиц, передвигающихся в инвалидных креслах и лиц их доставляющих).

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» разрыв от фасадов жилых домов и торцов с окнами до открытых автостоянок вместимостью 10 м.мест и менее составляет 10 м, для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются.

Расчет нормируемых элементов дворовой территории

Расчет производится в соответствии с МНГП. Согласно нормативному документу необходимо для детских площадок 0,4 м2/чел, 0,1 м2/чел на площадки отдыха взрослых, 0,03 м2/чел для хоз. площадок.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Детские игровые площадки оборудованы комплексом элементов фирмы АВЕН: песочницей, качелями, горками и др. элементы МАФ.

Площадки отдыха для взрослого населения предусмотрены с установкой скамей.
Физкультурные площадки оборудованы тренажерами.

Таблица 2 – Площадь нормируемых элементов дворовой территории

№	Наименование	Детская игровая площадка	Физкультурная площадка	Площадка отдыха	Хозяйственная площадка Площадка для сушки белья
1	Жилой многоквартирный дом	60 м2	70 м2	16 м2	7,5 м2
2	Жилой многоквартирный дом	60 м2	70 м2	16 м2	7,5 м2
	Итого	120 м2	140 м2	32 м2	15 м2

Расчет количества мусорных контейнеров

Расчет производится в соответствии с Приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края от 26.12.2017 № 347 «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов для жилых помещений на территории Ставропольского края».

$295 \text{ чел} \times 2,5 \text{ м}^3 = 735,7 \text{ м}^3 \text{ в год, дневная норма } 2,0 \text{ м}^3.$

На участке организована площадка для ТБО с 2 мусорными контейнерами объемом 1,5 м3 каждый.

В соответствии с приложением № 1 СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования» при наличии навеса над мусоросборниками расстояние от контейнеров до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок должно составлять не менее 15 метров. Расстояния выдержаны.

Расчет минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры

Предприятия торговли

В соответствии со ст. 12 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края (приложение к постановлению администрации города Невинномысска от 09.04.2024 № 405) минимально допустимый уровень обеспеченности населения предприятиями торговли составляет не менее 280 м2 торговой площади на 1000 жителей, максимально допустимый уровень территориальной доступности составляет 2000 м.

Расчет обеспеченности населения предприятиями торговли:
 $295/1000 \times 280 = 82,6 \text{ м}^2 \text{ торговой площади.}$

На расстоянии 2000 м от территории проектирования расположены магазины продовольственных и непродовольственных товаров.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм. Кол.уч Лист № док. Подп. Дата					

Сведения о сетях инженерно-технического обеспечения

Для поквартирного отопления и горячего водоснабжения предусмотрена система внутреннего и наружного газоснабжения.

Освещение участка предусмотрено по всей территории с креплением фонарей освещения на фасады проектируемых многоквартирных домов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата

РАЗДЕЛ 4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ.

В настоящем разделе произведен системный анализ предложенных в проекте планировки микрорайона, инженерных, технических и организационных мероприятий, определены потенциальные факторы риска, произведена оценка частоты возникновения источников чрезвычайных ситуаций, учтены характеристики поражающих воздействий, определена эффективность предупредительных мероприятий, направленных на:

- предотвращения возникновения чрезвычайных ситуаций;
- ограничение распространения поражающих факторов чрезвычайной ситуации;
- ликвидацию последствий чрезвычайных ситуаций.

Определен состав материалов и оборудования, необходимых для защиты людей, действия в условиях чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий, экстренного реагирования на чрезвычайные ситуации.

Проектом предусмотрены средства защиты, способы и средства эвакуации и спасения людей при возникновении чрезвычайных ситуаций при экстремальных условиях окружающей среды. При разработке комплексных инженерных и технических мер учтены самые жесткие требования действующих законодательных, нормативных и директивных документов.

Для уменьшения возникновения и снижения размеров последствий аварийных ситуаций в ходе эксплуатации объекта предлагаются следующие мероприятия:

- постоянный контроль со стороны государственных надзорных органов за содержанием в исправности технологического и инженерного оборудования, технологических установок, строительных конструкций и инженерных коммуникаций;
- своевременное техническое обслуживание, проведение текущих и плановых ремонтов оборудования;
- своевременный контроль за трубопроводами и запорной арматурой;
- систематическое наблюдение за состоянием технологических систем;
- поддержка в исправном состоянии средств пожаротушения и пожарной сигнализации;
- контроль за выполнением правил противопожарной безопасности.

Выполнение заложенных в проекте решений позволит:

- в большинстве случаев предотвратить возникновение аварий, связанных с чрезвычайными ситуациями;
- значительно снизить ущерб, наносимый чрезвычайными ситуациями народному хозяйству, окружающей природной среде, жизни и здоровью населения;
- значительно уменьшить продолжительность и затраты на ликвидацию последствий чрезвычайных ситуаций.

В ходе эксплуатации зданий жилых домов следует предусматривать постоянный контроль со стороны надзорных органов за содержанием в исправности строительных конструкций, проведением планово-предупредительных ремонтов в установленные сроки, проверок степени износа оборудования, соблюдением правил пожарной безопасности. Такой же регулярный контроль должен быть установлен за состоянием инженерных коммуникаций, проходящих вблизи жилых домов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №				
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата	

Лист

9

РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Проектом планировки территории предусмотрен комплекс мероприятий, направленных на сохранение и улучшение окружающей среды.

Основным источником шумового воздействия в районе размещения объекта является проезд автотранспорта по улицам и внутриквартальным проездам, магистральные автодороги в рассматриваемом районе отсутствуют, высокого уровня шума от существующих городских проездов не ожидается.

Проектом предусматривается озеленение улиц и дорог с целью снижения уровня загрязняющих веществ. Насаждения размещают с учетом того, что растения должны выполнять двоякую функцию: защищать атмосферный воздух от загрязнения и самих себя от повреждений выбросами

Функционирование объекта не повлечет за собой значительного повышения уровня шума в районе расположения объекта, так как проектом не предусматривается эксплуатация устройств и механизмов, являющихся источниками сильного шума.

Источники вибрации, ионизирующих, электромагнитных излучений отсутствуют.

На территории также решаются вопросы инсоляции и регулирования микроклимата. Все здания и сооружения размещаются на участке с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий». Озеленение территорий общего пользования выполняется не только с учетом требований обеспечения нормативной инсоляции, но и условий перегрева нашей внешней среды.

Основным источником шумового воздействия на рассматриваемой площадке в период строительства, будет являться работа техники. В связи с непродолжительностью периода строительства и достаточно удаленным размещением жилой застройки физическое воздействие на атмосферный воздух в период строительства можно считать допустимым.

В процессе строительства и эксплуатации организуется постоянный мониторинг за состоянием окружающей среды.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									10
			Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата	

РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В целях осуществления комплексного и устойчивого освоения участка запланирована очередность развития территории.

В рамках первой очереди проектирования и строительства предусмотрено строительство многоквартирного дома – позиция 1.

В рамках второй очереди предусмотрено проектирования и строительство многоквартирного дома – позиция 2.

Порядок комплексного развития территории представлен в таблице 3.

Таблица 3 – Порядок комплексного развития территории

	Наименование мероприятий
1	Проектирование и строительство объектов капитального строительства, в том числе объектов жилищного строительства, в которых предусмотреть не менее 3% (три процента) от общего числа жилых помещений в многоквартирных жилых домах в целях формирования специализированного жилищного фонда для предоставления жилья лицам из числа детей – сирот и детей, оставшихся без попечения родителей
2	Строительство (создание) объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры
3	Строительство объектов капитального строительства – многоквартирных домов
4	Осуществление в границах территории мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению, в соответствии с проектом планировки
5	Выполнение работ по вывозу мусора и благоустройству строительной площадки, в том числе демонтаж ограждения строительной площадки

Инв. № подл.							Лист 11
	Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата	
Подпись и дата							Лист 11
Взам. инв. №							Лист 11

1

Таблица 4 – Технико-экономические показатели для комплекса жилых домов

№ п/п	Наименование	Всего	Примечания
1	Площадь участков, м2	5 465,0	
2	Площадь застройки, м ²	1 104,0	
3	Площадь дорог, тротуаров и отмостки, м ²	2 991,0	
4	Площадь газонов, м ²	1 370,0	
5	Процент застройки, %	20,2	
6	Количество парковочный мест в границах земельного участка	108	
7	Расчетное число жителей	295	
8	Расчетное число мусорных баков	2	
9	Расчетная площадь физкультурной площадки	140,0	
10	Расчетная площадь детской игровой площадки	120,0	
11	Расчетная площадь площадки отдыха	32,0	
12	Расчетная площадь хозяйственной площадки	15,0	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Лист
								12



Остановка наземного транспорта

Школа

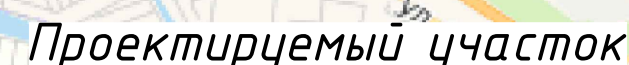
ШКОЛА № 15

Детский сад № 46

Детский сад

Объекты бытового обслуживания населения

Схема размещения проектируемой территории
в планировочной структуре г. Невинномысска



Невинномысск

бульв. Мир

Пинейная ул.

Невинномысская

ул. Калинина

Первомайская

477

Условные обозначения



Граница земельного участка

										«Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномысского Ставропольского края - в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:04-0804-4749, местоположением: Ставропольский край, город Невинномысский, район жилого дома 12 по улице Северной, площадью 5465 кв. метров с видом разрешенного использования: среднетажная жилая застройка				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата									
ГИП		Мусиков		[подпись]	04.25						Стадия	Лист	Листов	
ГАП		Шевнина		[подпись]	04.25					Материалы по обоснованию				
Архитектор		Чагарова		[подпись]	04.25						П	1		
										Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры				ООО "Главстрой-Недвижимость"

Схема организации улично-дорожной сети,
движения транспорта и пешеходов М1:500



Условные обозначения

Границы

Граница земельного участка

Объекты капитального строительства

Проектируемые дома

Объекты улично-дорожной сети

Внутриквартальные проезды

Пешеходный тротуар

Открытые автостоянки

Направление движения
автотранспорта

Направление движения пешеходов
к площадкам и входам

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	




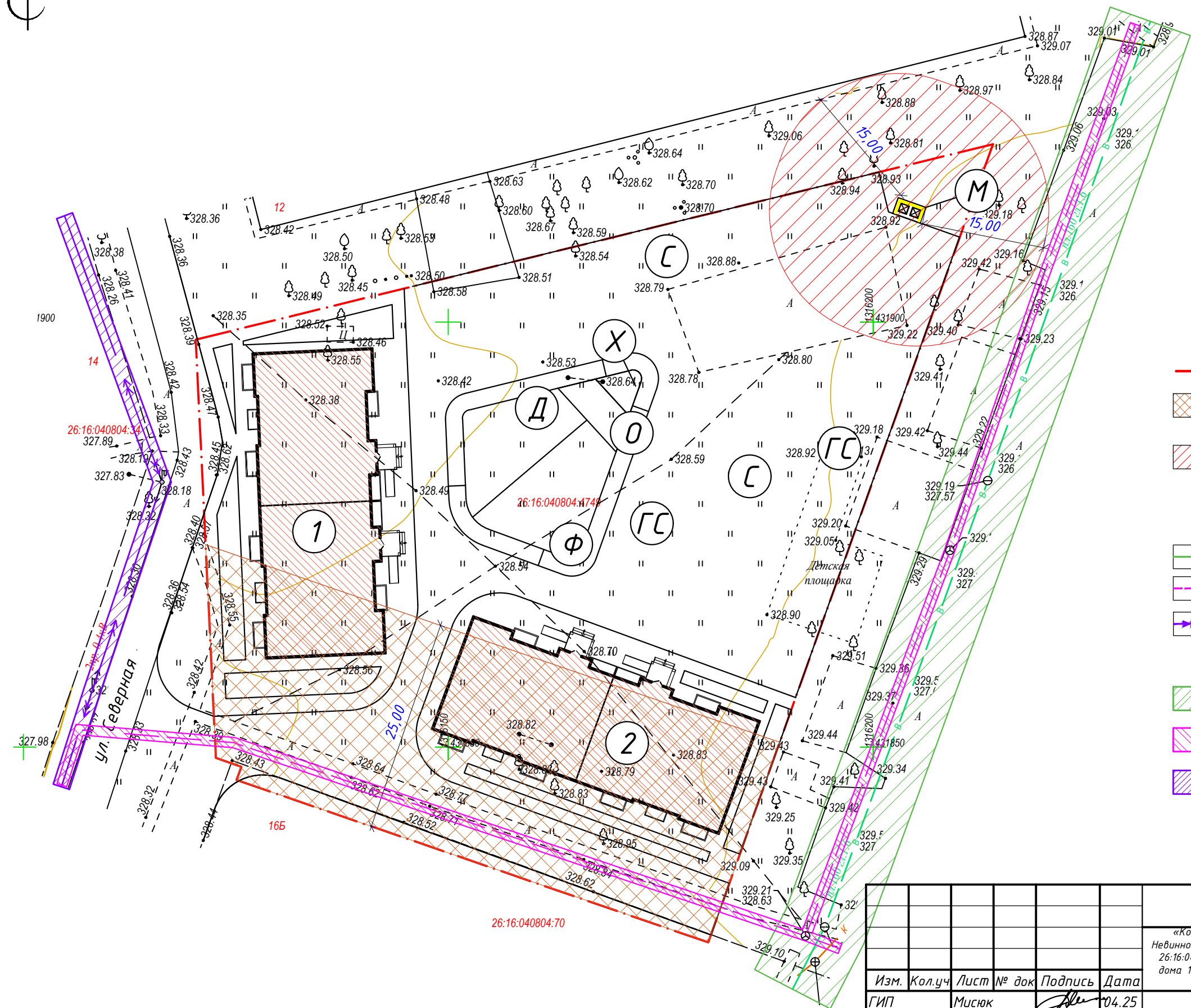
						«Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края – в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:040804:4749, местоположением: Ставропольский край, город Невинномысск, район жилого дома 12 по улице Северной, площадью 5465 кв. метров с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка»					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию			Стадия	Лист	Листов
ГИП		Мисюк			04.25				П	2	
ГАП		Шевнина			04.25						
Архитектор		Чагарова			04.25	Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов М1:500			ООО "Главстрой-Недвижимость"		



Схема границ зон с особыми условиями
использования территории М1:500



Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Разрыв от детского краевого санатория до открытой автостоянки
- Расстояние от контейнеров до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок




Инженерные сети

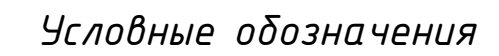
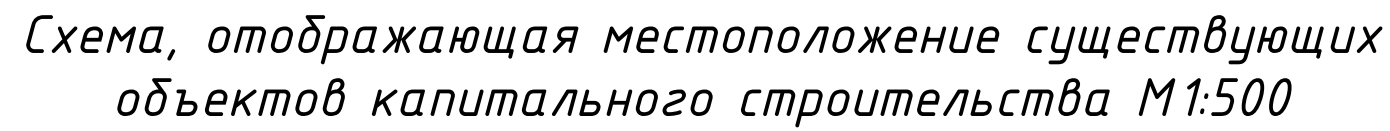
- Существующая сеть водопровода
- Существующая сеть связи
- Существующие сети электроснабжения

Охранная зона

- От существующего водопровода
- От существующей сети связи
- От существующей сети электроснабжения


Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №


						«Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края – в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:040804-4749, местоположением: Ставропольский край, город Невинномысск, район жилого дома 12 по улице Северной, площадью 5465 кв. метров с видом разрешенного использования: среднетажная жилая застройка»			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Мисюк			04.25		П	3	
ГАП		Шевнина			04.25				
Архитектор		Чагарова			04.25	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М1:500	ООО "Главстрой-Недвижимость"		






— • — Граница земельного участка

Объекты капитального строительства

 Проектируемые дома

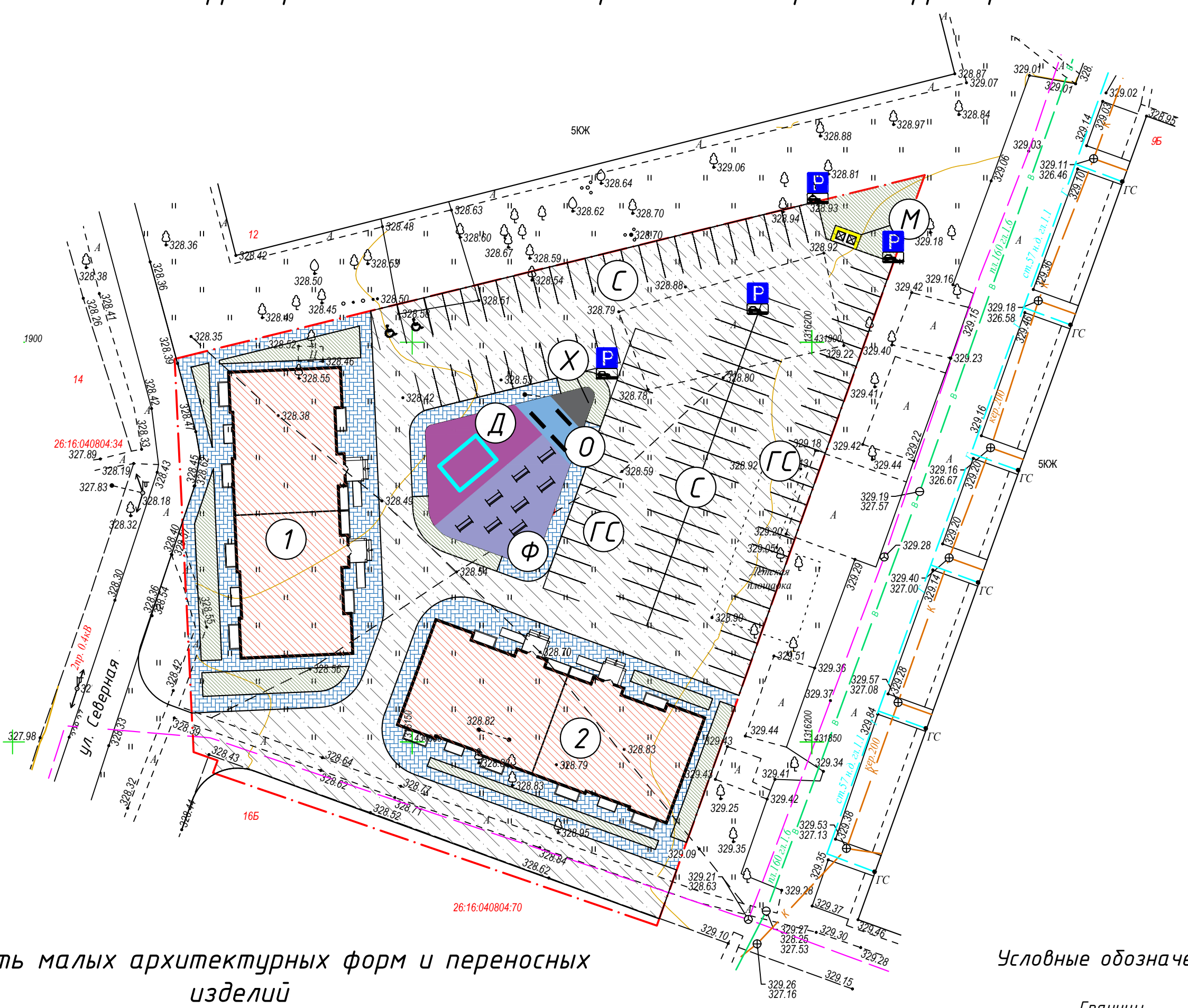
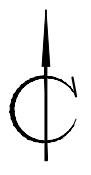
 Существующие здания

[illegible]

							<p>«Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края – в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:040804.4749, местоположением: Ставропольский край, город Невинномысск, район жилого дома 12 по улице Северной, площадью 5465 кв. метров с видом разрешенного использования: среднезатяжная жилая застройка»</p>		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	<p>Материалы по обоснованию</p>	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Мусяк			04.25		<p>П</p>	<p>4</p>	<p>000 "Главстрой-Недвижимость"</p>
ГАП		Шевнина			04.25				
Архитектор		Чагарова			04.25				
						<p>Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:500</p>			

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории М1:500



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			Зданий (площадок)	Квартир	Застройки		Общая		Здания	Всего	
				Здания	Всего	Квартир	Всего				
1	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	12	1	96	96	552,0	552,0	4428,0	4428,0	-	-
2	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	12	1	96	96	552,0	552,0	4428,0	4428,0	-	-
Ф	Физкультурная площадка (проектируемая)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Д	Детская игровая площадка (проектируемая)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
О	Площадка отдыха (проектируемая)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
МК	Площадка мусороконтейнеров (проектируемая)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Х	Хозяйственная площадка Площадка для сушки белья (проектируемая)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
С	Стоянка для автомобилей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ГС	Гостевые стоянки для автомобилей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Всего	Примечание
1	Площадь участков, м ²	5 465,0	
2	Площадь застройки, м ²	1 104,0	
3	Площадь дорог, тротуаров и отмостки, м ²	2 991,0	
4	Площадь газонов, м ²	1 370,0	
5	Процент застройки, %	20,2	
6	Количество парковочных мест в границах земельного участка	108	
7	Расчетное число жителей	295	
8	Расчетное число мусорных баков	2	
9	Расчетная площадь физкультурной площадки	140,0	
10	Расчетная площадь детской игровой площадки	120,0	
11	Расчетная площадь площадки отдыха	32,0	
12	Расчетная площадь хозяйственной площадки	15,0	

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.		Наименование	Кол-во, шт	Примечание
1		Ограждение площадок под мусорные контейнеры с 3х сторон, высотой 1,6 м, на металлических стойках, обшитых металлическим профильным листом окрашенным.	9 м.п	
2		Скамья парковая металлическая, стационарная	3	ТП 310-5-4
3		Урна для мусора, стационарная	2	ТП 310-5-4
4		Мусорные контейнеры с крышкой, выкатные, объем 1,5 м ³ каждый	2	
5		Антивандальный тренажер в ассортименте	8	
6		Универсальный детский игровой комплекс	1	

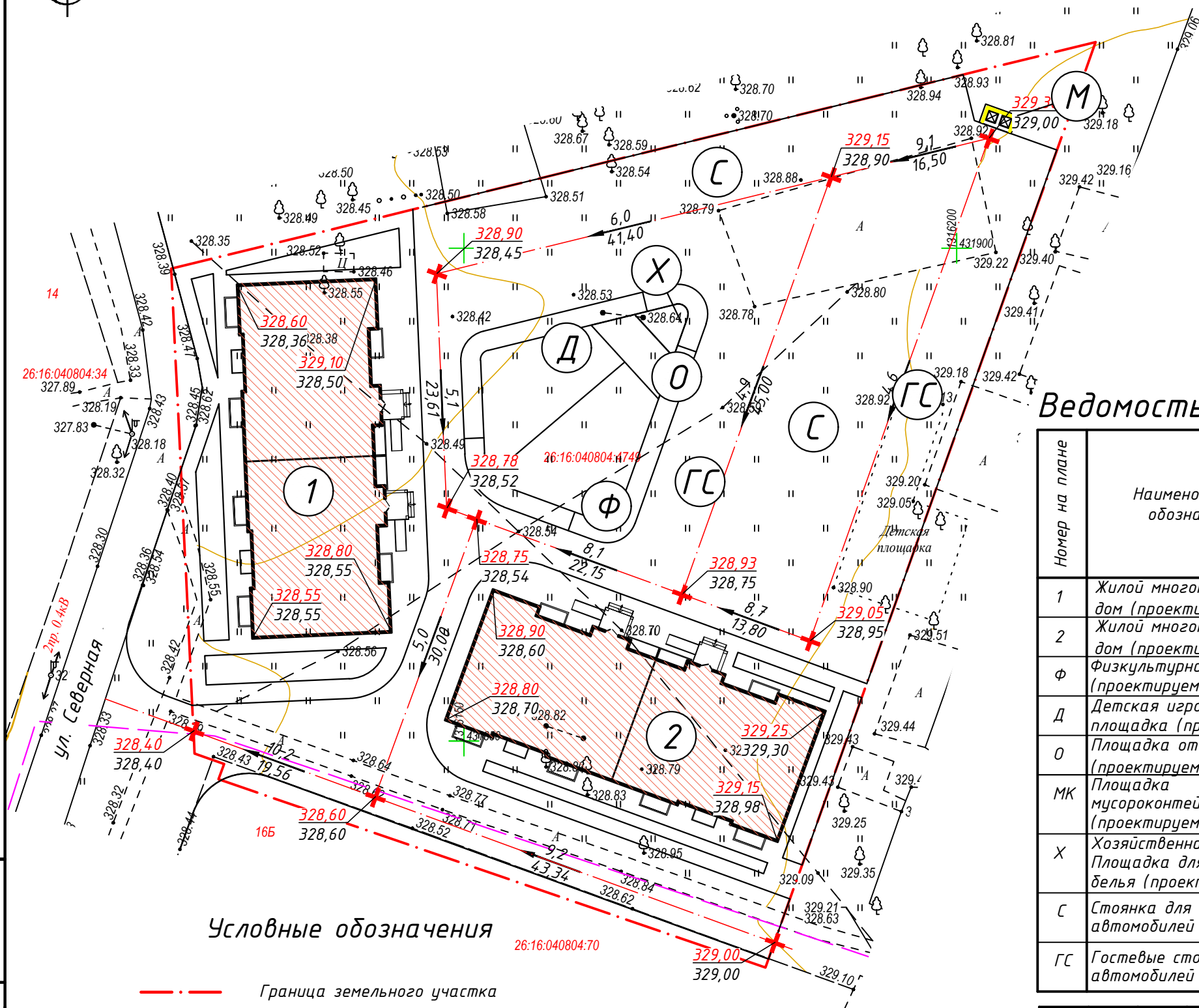
Условные обозначения

- Границы
- Граница земельного участка
- Территории проектируемые
- Внутриквартальное озеленение
 - Физкультурные площадки
 - Детские игровые площадки
 - Площадки для отдыха взрослых
 - Площадка хозяйственная
- Объекты капитального строительства
- Проектируемые дома
- Объекты улично-дорожной сети
- Внутриквартальные проезды
 - Пешеходный тротуар
 - Открытые автостоянки

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	«Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невиномыска Ставропольского края - в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:040804.4749, местоположением: Ставропольский край, город Невиномысск, район жилого дома 12 по улице Северной, площадью 5465 кв. метров с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка»			
ГИП	Мисюк				04.25	Материалы по обоснованию			
ГАП	Шевнина				04.25				
Архитектор	Чагарова				04.25	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории М1:500			
							Стадия	Лист	Листов
							П	5	
							ООО "Главстрой-Недвижимость"		

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М1:500






Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Проектируемые дома
- Ось проезжей части
- Пересечение осей проезжей части
- Направление и промилли уклона
- Расстояние между осями проезжих частей, м
- Красная отметка (проектная)
- Черная отметка (существующая)

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			Зданий (площадок)	Квартир	Застройки		Общая		Здания	Всего	
					Зда-ния	Все-го	Зда-ния	Всего			Квартир
1	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	12	1	96	96	552,0	552,0	4428,0	4428,0	-	-
2	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	12	1	96	96	552,0	552,0	4428,0	4428,0	-	-
Ф	Физкультурная площадка (проектируемая)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Д	Детская игровая площадка (проектируемая)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
О	Площадка отдыха (проектируемая)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
МК	Площадка мусороконтейнеров (проектируемая)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Х	Хозяйственная площадка Площадка для сушки белья (проектируемая)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
С	Стоянка для автомобилей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ГС	Гостевые стоянки для автомобилей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

						«Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края – в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:040804:4749, местоположением: Ставропольский край, город Невинномысск, район жилого дома 12 по улице Северной, площадью 5465 кв. метров с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка»					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию			Стадия	Лист	Листов
ГИП		Мисюк			04.25				П	6	
ГАП		Шевнина			04.25						
Архитектор		Чагарова			04.25						
						Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М1:500			ООО "Главстрой-Недвижимость"		