

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 26:16:041218:372, адресом: Российская
Федерация, Ставропольский край, городской округ - город
Невинномысск, город Невинномысск, улица 3 Интернационала,
земельный участок 193, площадью 18957 кв. метра с видом
разрешенного использования: блокированная жилая застройка»

Проект планировки территории

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

2024 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 26:16:041218:372, адресом: Российская
Федерация, Ставропольский край, городской округ - город
Невинномысск, город Невинномысск, улица 3 Интернационала,
земельный участок 193, площадью 18957 кв. метра с видом
разрешенного использования: блокированная жилая застройка»

Проект планировки территории

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

Директор

Ковалёв В. В.

ГИП

Мисюк А.В.



2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Страница
	Содержание	2
	Текстовая часть	
	Введение	4
	Раздел 1. Анализ территории разработки проекта планировки территории	5
	Раздел 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	7
	Раздел 3. обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами 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	8
	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	12
	Раздел 5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	13
	Раздел 6. Обоснование очередности планируемого развития территории	14
	Технико-экономические показатели проектируемого участка	15
	Приложение 1 - Расчет расхода воды	16
	Графическая часть	
Лист 1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	17
Лист 2	Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов М1:500	18
Лист 3	Схема границ зон с особыми условиями	19

						Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края - в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:041218:372, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, улица 3 Интернационала, земельный участок 193, площадью 18957 кв. метра с видом разрешенного использования: блокированная жилая застройка					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
ГИП		Мисюк			09.24	Содержание					
ГАП		Шевнина			09.24						
Архитектор		Чагарова			09.24						
						Стадия			Лист	Листов	
						П			1	2	
						ООО "Главстрой – Недвижимость"					

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории объекта «Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края - в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:041218:372, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномыск, город Невинномыск, улица 3 Интернационала, земельный участок 193, площадью 18957 кв. метра с видом разрешенного использования: блокированная жилая застройка» разработан в соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории № 4-2023/крнт/1 от 16.01.2024 (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 26:16:041218:372, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномыск, город Невинномыск, улица 3 Интернационала, земельный участок 193, площадью 18957 кв. метра с видом разрешенного использования: блокированная жилая застройка		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
ГИП		Мисюк			09.24	Пояснительная записка		
ГАП		Шевнина			09.24			
Архитектор		Чагарова			09.24			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	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°; таинская 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.

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

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 поэтапное строительство четырех среднетажных многоквартирных жилых домов, а также поэтапное 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, нахождение вблизи проектируемой территории зоны рекреации. Общая композиция генерального плана и планировочные решения направлены на обеспечение комфортных условий проживания населения, нормализации экологической обстановки.

Проектируемая территория жилого квартала застраивается среднеэтажными многоквартирными жилыми домами этажностью 5 этажей.

Таблица 1 – Общая технико-экономические показатели объектов

№	Наименование	Площадь застройки, м ²	Общая площадь квартир, м ²	Кол-во квартир, шт.	Этажность, шт.
1	Жилой многоквартирный дом	1189,2	3676,75	99	5
2	Жилой многоквартирный дом	1189,2	3676,75	97	5
3	Жилой многоквартирный дом	1189,2	3676,75	97	5
4	Жилой многоквартирный дом	1189,2	3341,75	88	5
	ИТОГО	4756,8	14372,00	381	-

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:
 $14\,372\text{ м}^2 / 30\text{ м}^2 = 479$

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Расчет минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры

В соответствии со ст. 6 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края (приложение к постановлению администрации города Невинномысска от 09.04.2024 № 405) размещение общеобразовательных организаций допускается на расстоянии доступности 30 мин. Что соответствует расположению ближайшего общеобразовательного учреждения МБОУ СОШ № 15 по адресу улица Северная, 14.

Согласно СП 42.13330.2016 на территории жилой застройки следует размещать дошкольные образовательные организации из расчета не более 100 мест на 1 тыс.чел.

$$479/1000 \cdot 100 = 48 \text{ мест.}$$

В позиции 4 в блоке 1 на первом этаже проектируемой застройки предусматривается семейный детский сад.

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 севера – улица Коммунистическая общегородского значения;

С юго-востока – улица 3-го Интернационала общегородского значения.

Улица Коммунистическая обеспечена непрерывным движением общественного транспорта.

Пешеходная доступность остановок общественного пассажирского транспорта составляет менее 500 м.

Внутри микрорайона предусмотрено строительство основных улиц в жилой застройке.

В соответствии с постановлением администрации города Невинномысска от 14.11.2023 № 1600 количество машиномест для постоянного хранения на 1 квартиру многоквартирного жилого дома составляет 0,7 машиномест.

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 267 парковочных мест ($381 \times 0,7 = 267 \text{ м.мест}$).

Для обеспечения парковочными местами МГН необходимо 27 парковочных мест (10% от общего числа мест), 14 из них для колясочников.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

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 местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края (приложение к постановлению администрации города Невинномысска от 09.04.2024 № 405). 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.

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.

Согласно договору КРТ территории необходимо предусмотреть устройство велосипедных дорожек и (или) полос для движения велосипедного транспорта. На территории застройки проектом предусматривается велосипедная дорожка с выходом на существующее проезды. На данный момент отсутствуют примыкающих к участку проектирования велосипедные дорожки.

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	50 м2	50 м2	12 м2	5 м2
2	Жилой многоквартирный дом	50 м2	50 м2	12 м2	5 м2
3	Жилой многоквартирный дом	50 м2	50 м2	12 м2	5 м2
4	Жилой многоквартирный дом	50 м2	50 м2	12 м2	5 м2
	Итого	200 м2	200 м2	48 м2	20 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».

$479\text{чел} \times 2,5 \text{ м}^3 = 1197,5 \text{ м}^3 \text{ в год, дневная норма } 3,3 \text{ м}^3.$

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

На участке организована площадка для ТБО с 3 мусорными контейнерами объемом 1,1 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:

$$479/1000 \cdot 280 = 134,1 \text{ м}^2 \text{ торговой площади.}$$

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

Сведения о сетях инженерно-технического обеспечения

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

Баланс водопотребления и водоотведения объекта приведен в Приложение №1.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									8
			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
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата				10

РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая очередность развития территории выполнена в целях осуществления комплексного и устойчивого освоения территории.

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

В рамках второй очереди предусмотрено строительство пятиэтажного жилого дома – позиция 2.

В рамках третьей очереди предусмотрено строительство пятиэтажного жилого дома – позиция 3.

В рамках четвертой очереди предусмотрено строительство восьмиэтажного жилого дома – позиция 4.

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

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТИРУЕМОГО УЧАСТКА

Таблица 3 – Техничко-экономические показатели для комплекса жилых домов

№ п/п	Наименование	Всего	Примечания
1	Площадь участков, м2	18 957	
2	Площадь застройки, м ²	4 756,8	
3	Площадь дорог, тротуаров и отмостки, м ²	9 460,2	
4	Площадь газонов, м ²	4 740,0	
5	Процент застройки, %	25,1	
6	Количество парковочных мест в границах земельного участка	267	
7	Расчетное число жителей	479	
8	Расчетное число мусорных баков	3	
9	Расчетная площадь физкультурной площадки	200	
10	Расчетная площадь детской игровой площадки	200	
11	Расчетная площадь площадки отдыха	48	
12	Расчетная площадь хозяйственной площадки	20	
13	Расчетная площадь площадок для семейного детского сада	190	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 - Расчет расхода воды

Баланс водопотребления и водоотведения объекта на хозяйственно-питьевые и пожарные нужды

Таблица 1

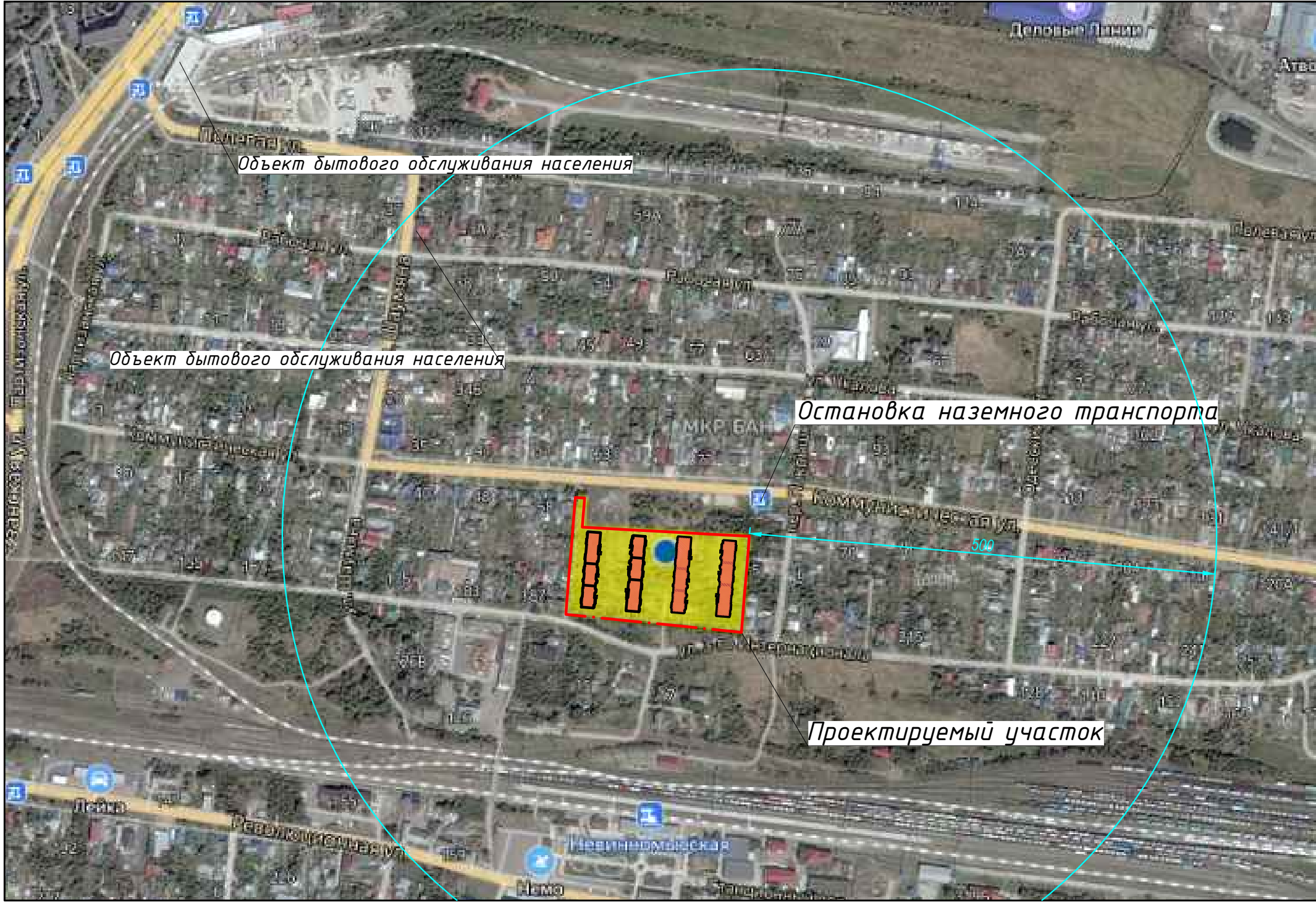
№ п/п	Наименование производственных и административных зданий	Цели использования воды	Ссылка на норматив	Удельная средняя норма расхода на ед.	Количество единиц	Суточная потребность, м3/сут				Источник водоснабжения, м3/сут					Распределение объемов сточных вод, м3/сут	
						Удельный средний расход, м3/сут	Повышающий коэффициент для климатических районов в III и IV	Kd – коэффициент максимальной суточной неравномерности	Расход в период использования максимальной величины мощности и (нагрузки), м3/сут	Система централизованного ХВС в точке подключения объекта	ТС	Система централизованного ГВС	Существующие ПГ на сети МУП Водоканал	Безвозвратные расходы	Сеть централизованного водоотведения	Локальная система водоотведения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Жилой дом	Хоз.-питьевые	СП30.13330.2020 табл.А2	120 л/сут	492	59,04	-	1,2	70,85	70,85	-	-	-	-	70,85	-
2	Первичное наполнение и подпитка котлов	Периодические	Объем системы 0,035 м3	-	340	11,9	-	-	11,9	11,9	-	-	-	-	11,9	-
3	Система первичного устройства внутриквартирного пожаротушения	Пожарные	П.7.4.5 СП54.13330.2016; СП30.13330.2020 табл.А1	0,3 л/с	1 ч	1,08	-	-	1,08	1,08	-	-	-	1,08	-	-
4	Наружное пожаротушение	Пожарные	СП 8.13130.2020 табл.6	15 л/с	3 ч	-	-	-	162,0	162,0	-	-	-	162,0	-	-
	ИТОГО								245,83	245,83	-	-	-	163,08	82,75	-

Примечание:

- Полив зеленых насаждений и цветников, а также усовершенствованных покрытий, тротуаров осуществляется привозной водой с помощью поливочной техники (автомобиля).

Главный инженер ООО «Главстрой-Недвижимость» _____ Мисюк А.В

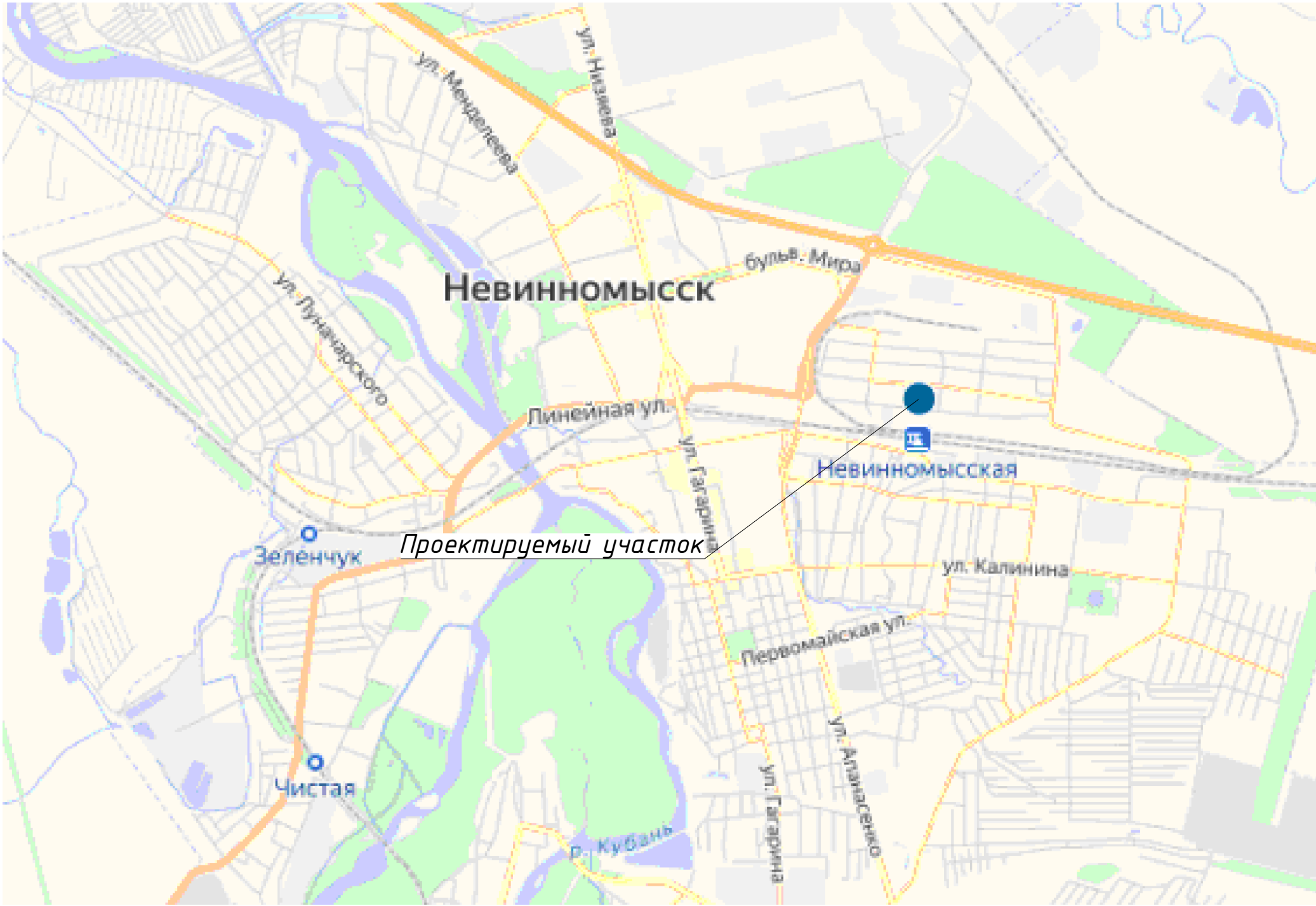
Радиусы доступности учреждений социально-культурного назначения



Условные обозначения

Граница земельного участка

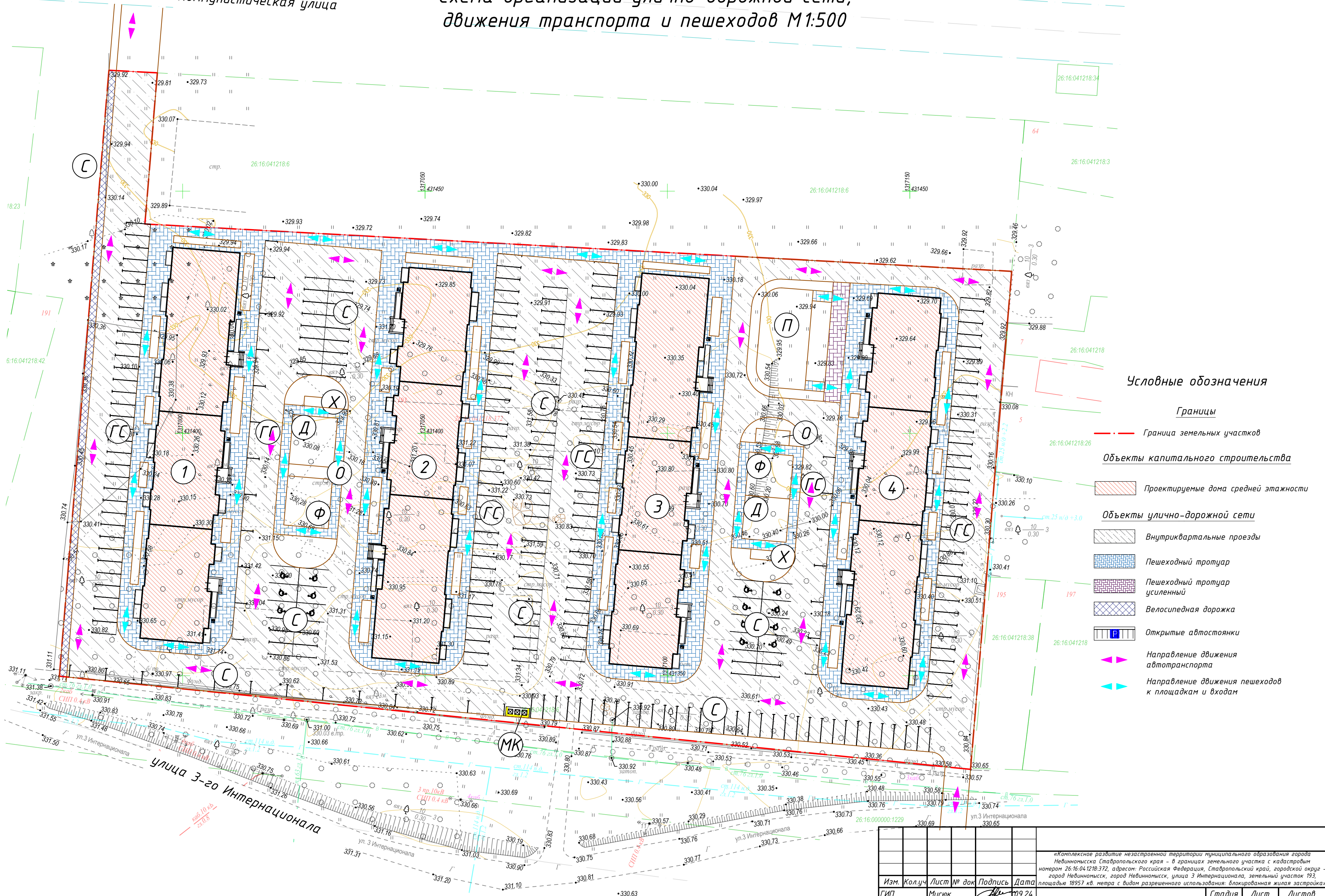
Схема размещения проектируемой территории в планировочной структуре г. Невинномысска



						«Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края – в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:04.1218.372, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица 3 Интернационала, земельный участок 193, площадью 18957 кв. метра с видом разрешенного использования: блокированная жилая застройка»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
ГИП	Мисюк				09.24			
ГАП	Шевнина				09.24			
Архитектор	Чагарова				09.24			
						Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
						ООО "Главстрой-Недвижимость"		

Коммунистическая улица

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



Условные обозначения

Границы

Граница земельных участков

Объекты капитального строительства

Проектируемые дома средней этажности

Объекты улично-дорожной сети

Внутриквартальные проезды

Пешеходный тротуар

Пешеходный тротуар усиленный

Велосипедная дорожка

Открытые автостоянки

Направление движения автотранспорта

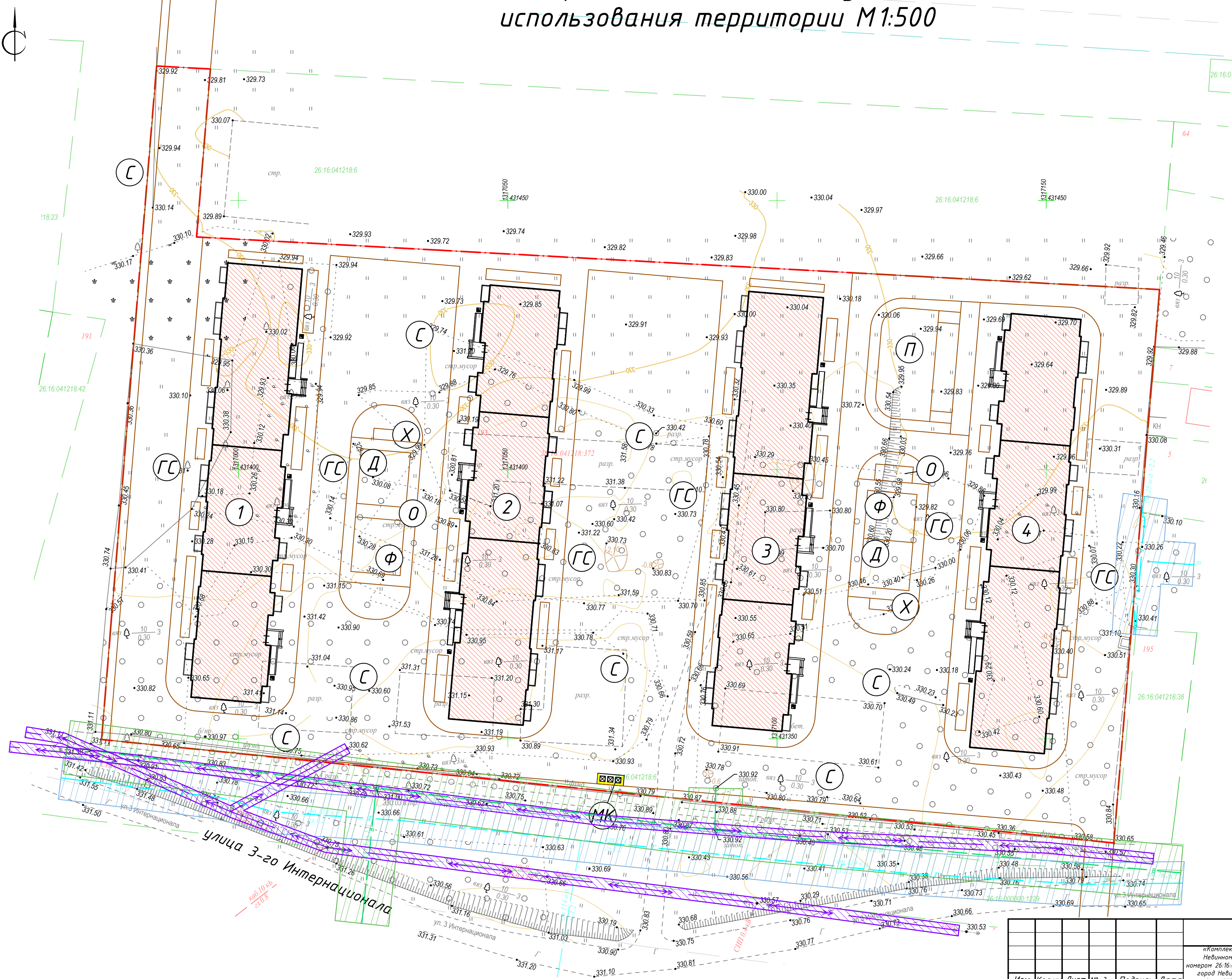
Направление движения пешеходов к площадкам и входам

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Мисюк				09.24			
ГАП	Шевнина				09.24			
Архитектор	Чагарова				09.24			
Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов М1:500							ООО "Главстрой-Недвижимость"	

Коммунистическая улица

Схема границ зон с особыми условиями использования территории М1:500



Условные обозначения

Границы

Граница земельных участков

Инженерные сети

- Существующая сеть водопровода
- Существующая сеть газопровода ср. д.
- Существующие сети электроснабжения

Охранная зона

- От существующего газопровода ср. д.
- От существующего водопровода
- От существующей сети электроснабжения

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

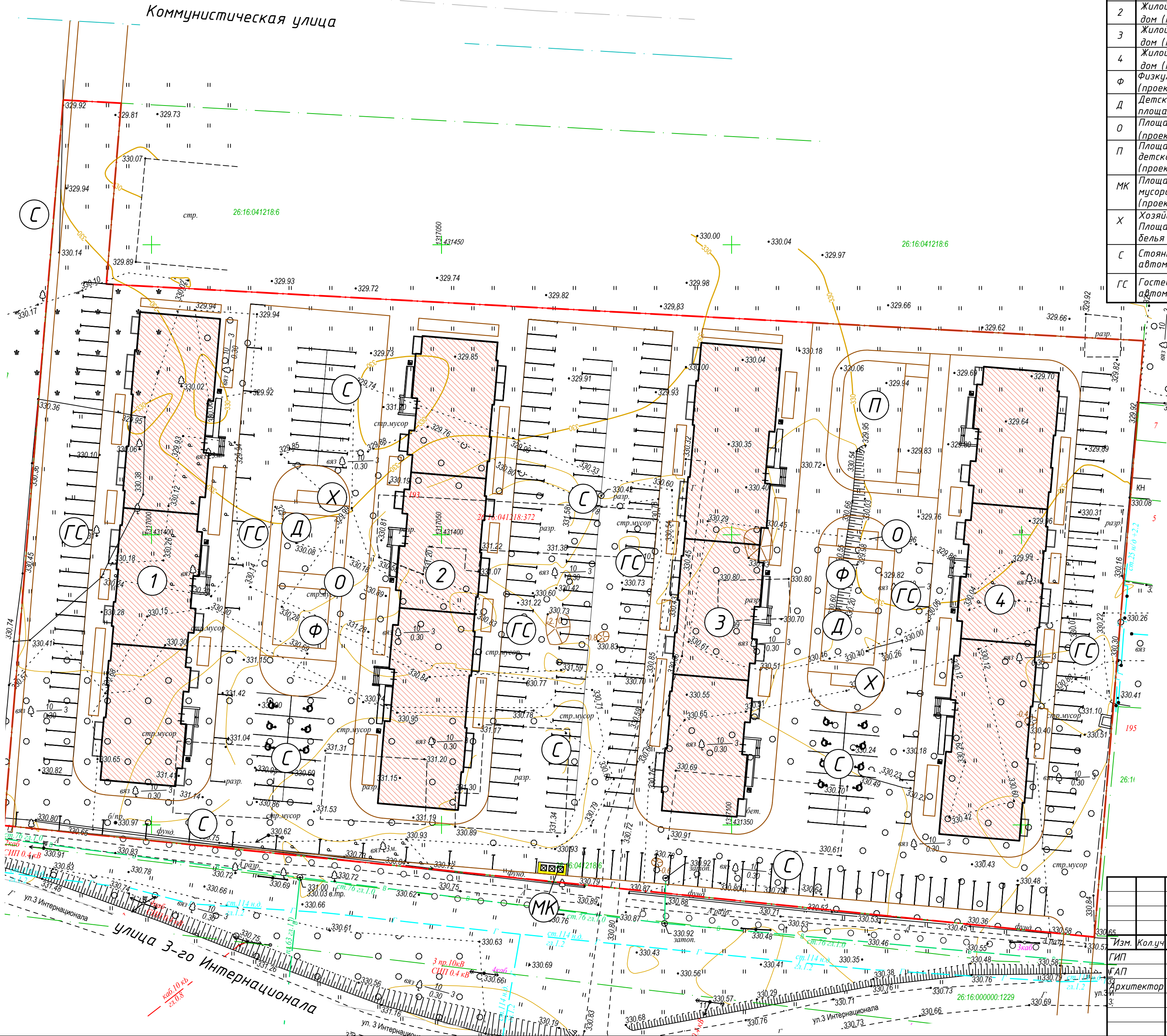
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	«Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края - в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:041218:372, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысский, улица 3 Интернационала, земельный участок 193, площадью 18957 кв. метра с видом разрешенного использования: блокированная жилая застройка»		
ГИП	Мисюк				09.24			
ГАП	Шевнина				09.24			
Архитектор	Чагарова				09.24			
Схема границ зон с особыми условиями использования территории М1:500						Стадия	Лист	Листов
						П	3	



Схема, отображающая местоположение существующих объектов
капитального строительства 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 (площадей)	Квартир	Застройки		Общая		Здания	Всего	
					Здания	Всего	Квартир	Всего			
1	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	5	1	99	99	1189,2	1189,2	3676,75	3676,75	20870,3	20870,3
2	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	5	1	97	97	1189,2	1189,2	3676,75	3676,75	20870,3	20870,3
3	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	5	1	97	97	1189,2	1189,2	3676,75	3676,75	20870,3	20870,3
4	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	5	1	88	88	1189,2	1189,2	3341,75	3341,75	20870,3	20870,3
Ф	Физкультурная площадка (проектируемая)	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Д	Детская игровая площадка (проектируемая)	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
О	Площадка отдыха (проектируемая)	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
П	Площадка для семейного детского сада (проектируемые)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
МК	Площадка мусороконтейнеров (проектируемая)	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Х	Хозяйственная площадка Площадка для сушки белья (проектируемая)	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
С	Стоянка для автомобилей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ГС	Гостевые стоянки для автомобилей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Условные обозначения

Границы

Граница земельных участков

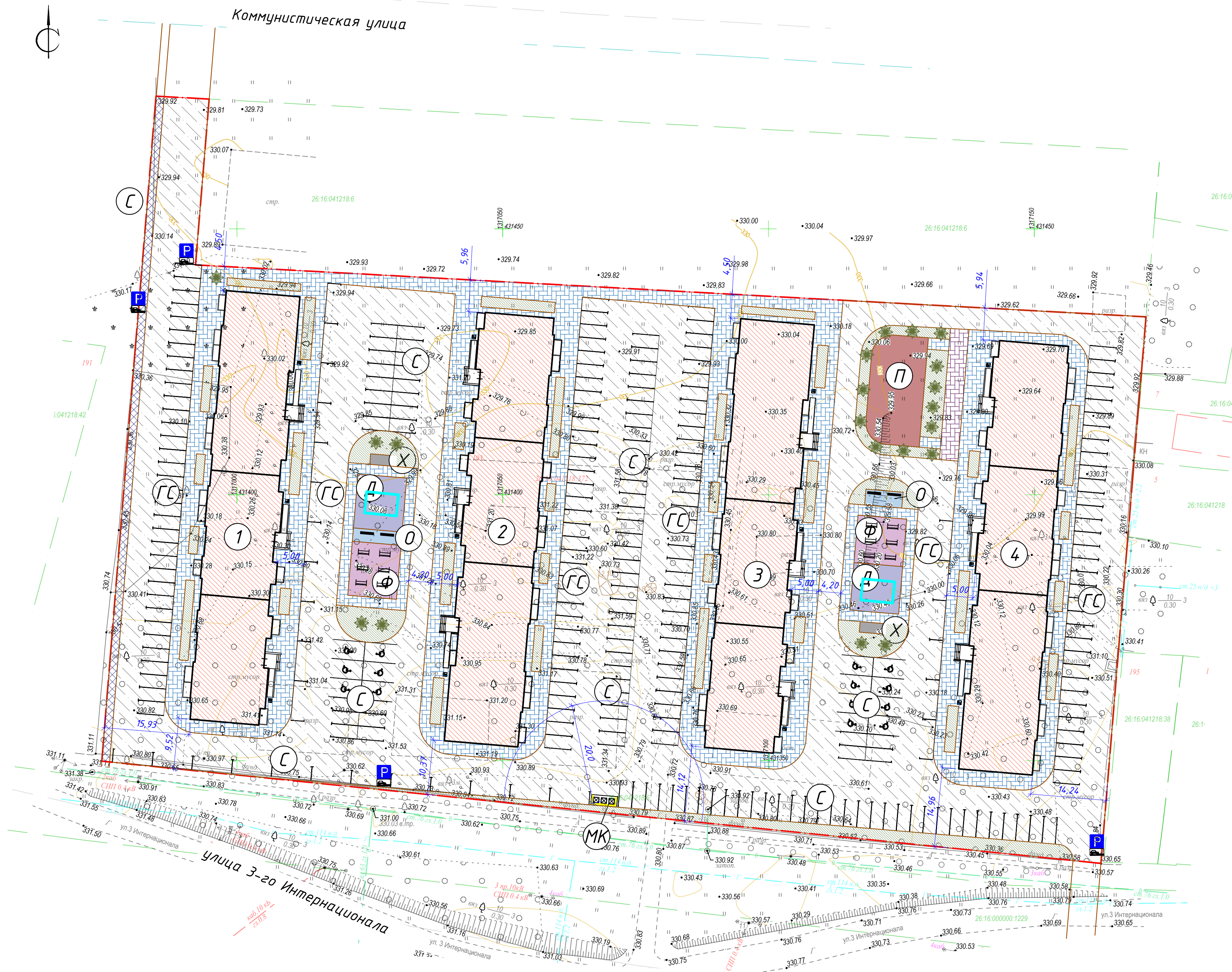
Объекты капитального строительства

Проектируемые дома средней этажности

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

Изм.	Колуч.	Лист № док.	Подпись	Дата	«Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Небининмисска Ставропольского края - в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:041218:372, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Небининмисск, город Небининмисск, улица 3 Интернационала, земельный участок 193, площадью 18957 кв. метра с видом разрешенного использования: блокированная жилая застройка»		
ГИП	Мисюк			09.24	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства М1:500	000 "Главстрой-Недвижимость"	Формат А2
ГАП	Шевнина			09.24			
Архитектор	Чагарова			09.24			
					Стадия	Лист	Листов
					П	4	

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



Условные обозначения

- Границы**
- Граница земельных участков
- Территории проектируемые**
- Внутриквартальное озеленение
 - Физкультурные площадки
 - Детские игровые площадки
 - Площадки для отдыха взрослых
 - Площадка для сушки белья
 - Площадки для семейного детского сада
- Объекты капитального строительства**
- Проектируемые дома средней этажности
- Объекты улично-дорожной сети**
- Внутриквартальные проезды
 - Пешеходный тротуар
 - Пешеходный тротуар усиленный
 - Велосипедная дорожка
 - Открытые автостоянки

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 профилем листом окрашенным.	12 м.п	
2		Скамья парковая металлическая, стационарная	4	ТП 310-5-4
3		Урна для мусора, стационарная	2	ТП 310-5-4
4		Мусорные контейнеры с крышкой, бытовые, объем 1,1 м³ каждый	3	
6		Антивандальный тренажер в ассортименте	12	
7		Универсальный детский игровой комплекс	2	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Здание (площадь)	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
				Квартир	Все-го	Застройки		Общая		Здания	Всего
						Зда-ния	Всего	Квартир	Всего		
1	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	5	1	99	99	1189,2	1189,2	3676,75	3676,75	20870,3	20870,3
2	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	5	1	97	97	1189,2	1189,2	3676,75	3676,75	20870,3	20870,3
3	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	5	1	97	97	1189,2	1189,2	3676,75	3676,75	20870,3	20870,3
4	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	5	1	88	88	1189,2	1189,2	3341,75	3341,75	20870,3	20870,3
Ф	Физкультурная площадка (проектируемая)	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Д	Детская игровая площадка (проектируемая)	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
О	Площадка для семейного детского сада (проектируемая)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
МК	Площадка мусороконтейнеров (проектируемая)	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Х	Хозяйственная площадка (проектируемая)	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
С	Стоянка для автомобилей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ГС	Гостевые стоянки для автомобилей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Технико-экономические показатели

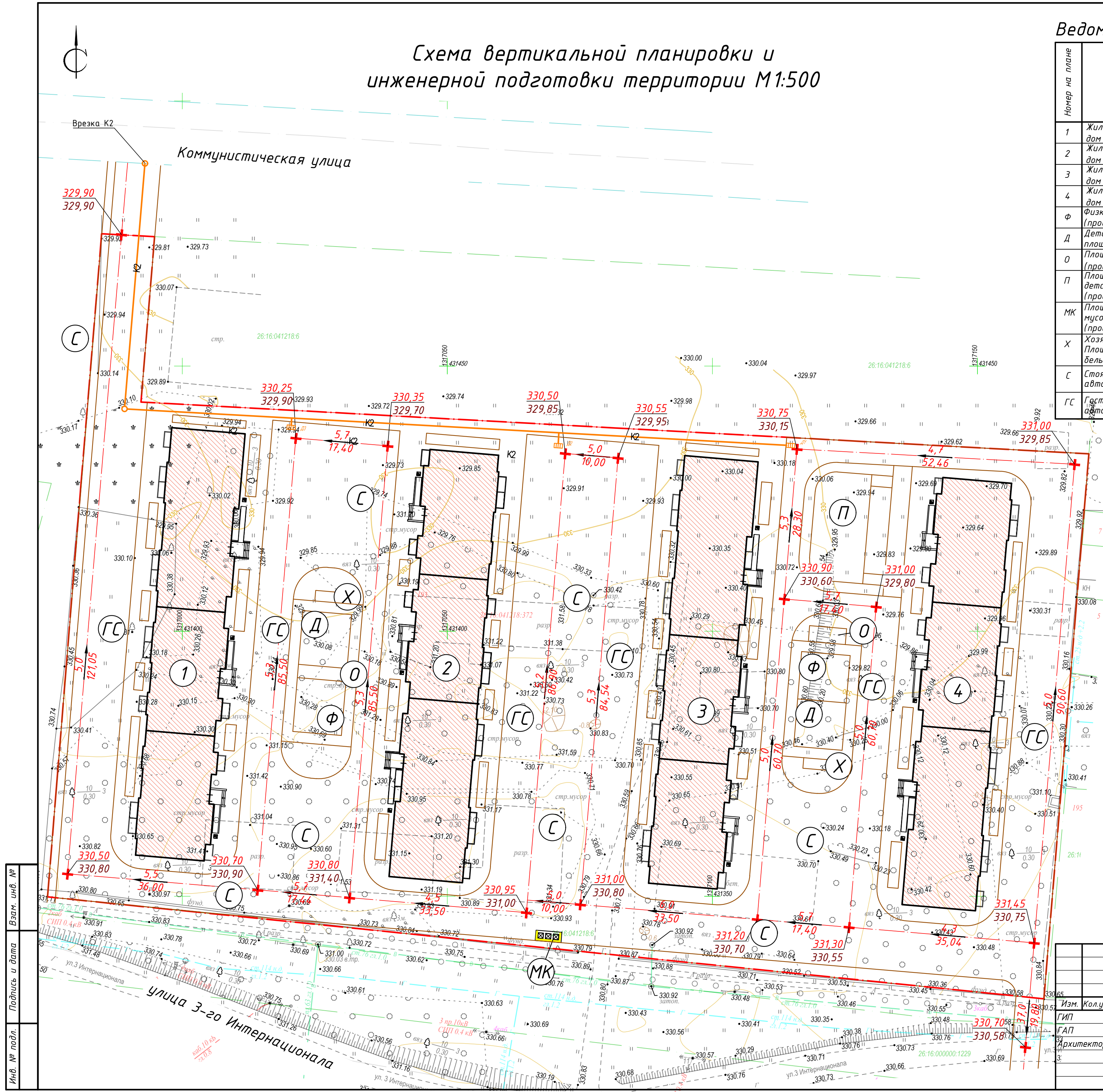
№ п/п	Наименование	Всего	Примечание
1	Площадь участков, м²	18 957	
2	Площадь застройки, м²	4 756,8	
3	Площадь дорог, тротуаров и отмостки, м²	9 460,2	
4	Площадь газонов, м²	4 740,0	
5	Процент застройки, %	25,1	
6	Количество парковочных мест в границах земельного участка	267	
7	Расчетное число жителей	479	
8	Расчетное число мусорных баков	3	
9	Расчетная площадь физкультурной площадки	200	
10	Расчетная площадь детской игровой площадки	200	
11	Расчетная площадь площадки отдыха	48	
12	Расчетная площадь хозяйственной площадки	20	
12	Расчетная площадь площадок для семейного детского сада	190	

						«Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Небининского Ставропольского края - в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:041218-372, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Небининский, город Небининский, улица 3 Интернационала, земельный участок 193, площадью 19957 кв. метра с видом разрешенного использования: блокированная жилая застройка»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГИП	Мисак				09.24	Стадия		Лист	Листов
ГАП	Шедина				09.24	П		5	
Архитектор	Чагарова				09.24				
Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории М1:500						ООО "Гладстрой- Недвижимость"			

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М1:500

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Здания (площадки)	Квартир	Застройки		Общая		Здания	Всего
					Здания	Всего	Квартир	Всего		
1	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	5	1	99	99	1189,2	1189,2	3676,75	3676,75	20870,3
2	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	5	1	97	97	1189,2	1189,2	3676,75	3676,75	20870,3
3	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	5	1	97	97	1189,2	1189,2	3676,75	3676,75	20870,3
4	Жилой многоквартирный дом (проектируемый)	5	1	88	88	1189,2	1189,2	3341,75	3341,75	20870,3
Ф	Физкультурная площадка (проектируемая)	-	2	-	-	-	-	-	-	-
Д	Детская игровая площадка (проектируемая)	-	2	-	-	-	-	-	-	-
О	Площадка отдыха (проектируемая)	-	2	-	-	-	-	-	-	-
П	Площадка для семейного детского сада (проектируемые)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
МК	Площадка мусороконтейнеров (проектируемая)	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Х	Хозяйственная площадка Площадка для сушки белья (проектируемая)	-	2	-	-	-	-	-	-	-
С	Стоянка для автомобилей	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ГС	Гостевые стоянки для автомобилей	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Условные обозначения

- Граница земельных участков
- Проектируемые дома средней этажности
- Ось проезжей части
- Пересечение осей проезжей части
- Направление и промили уклона
- Расстояние между осями проезжих частей, м
- Красная отметка (проектная)
- Черная отметка (существующая)
- Проектируемая дождевая канализация
- Дождеприемная решетка

Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подпись	Дата
ГИА	Мисюк	09.24		
ГИА	Шевнина	09.24		
Архитектор	Чагарова	09.24		
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М1:500				
000 "Главстрой-Недвижимость"				