ИП Салова Анастасия Владимировна

Индивидуальный предприниматель Салова Анастасия Владимировна

Застройщик: ООО «Специализированный Застройщик «Главстрой»

Документация по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071003:229, адресом: Российская Федерация, край Ставропольский, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, улица Магистральная, земельный участок, 29, площадью 16697 кв. метров

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

229-ППТ.1

Том 1

Ставрополь, 2024

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ИП Салова Анастасия Владимировна

Индивидуальный предприниматель Салова Анастасия Владимировна

Застройщик: ООО «Специализированный Застройщик «Главстрой»

Документация по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071003:229, адресом: Российская Федерация, край Ставропольский, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, улица Магистральная, земельный участок, 29, площадью 16697 кв. метров

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

229-ППТ.1

Том 1

ИП Салова Анастасия Владимировна:

Ставрополь, 2024

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Обозначение	Наименование раздела	Примечание
229-ППТ.1-С	Содержание тома 1	с.2
229-СП	Состав проектной документации	с.3
	Проект планировки территории	
	Графическая часть	
229- ППТ.1-Г	Чертеж планировки территории (Масштаб 1:1000)	с.4
229- ППТ.1-Т	Текстовая часть	с.5

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	229-ППТ.1-С		
Разработал		Салова			16.10.24	Содержание тома 1	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Салова			16.10.24		П		1
Н. контр.		Салова			16.10.24		ИП Салова А.В.		

Формат А4

Номер тома	Обозначение	Наименование	Приме-чание
		Проект планировки территории	
1	229-ППТ.1	Основная часть проекта планировки территории	
2	229-ППТ.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
		Проект межевания территории	
3	229-ПМТ.1	Основная часть проекта межевания территории	
4	229-ПМТ.2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	229-СП		
Разработал		Салова			16.10.24	Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
							П		1
Н. контр.		Салова			16.10.24		ИП Салова А.В.		

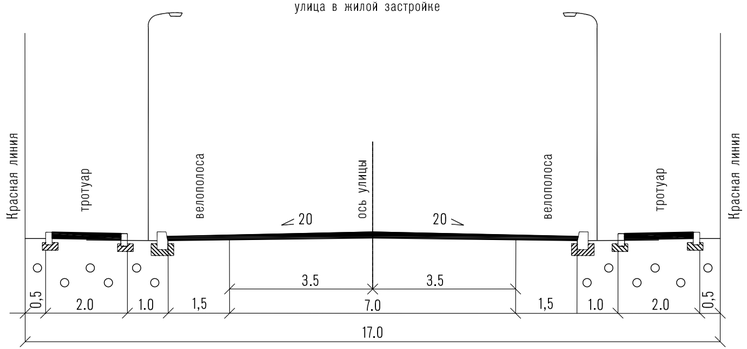
Формат А4

Перечень координат характерных точек красных линий

Номер точки	Координата X	Координата Y
	Красная линия 1	
27	430080,63	1318844,42
28	430072,24	1318841,94
23	430064,5	1318866,97
26	430078,01	1318871,01
	Красная линия 2	
21	430077,49	1318876,2
22	430062,97	1318871,94
19	430055,38	1318896,48
18	430074,86	1318902,8
	Красная линия 3	
1	430018,51	1318884,52
4	430039,21	1318891,23
15	430056,09	1318836,63
29	429859,43	1318775,86
33	429851,41	1318801,41
	Красная линия 4	
88	430085,49	1318792,98
89	430085,24	1318797,75
90	430084,93	1318800,9
85	430077,35	1318825,41
116	429973,98	1318793,46
115	429980,05	1318773,81
88	430085,49	1318792,98

Поперечные профили

улица в жилой застройке



Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Позиция	Наименование	Единицы измерения	Показатель
1		Площадь территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе:	га	1,67
	10	– улично-дорожная сеть	га	0,52
	9	– территория общего пользования	га	0,16
	1–8	– жилые кварталы	га	0,99
2		Доли территорий, подлежащей комплексному развитию, в том числе:	%	100
	1–8	– жилые кварталы	%	59
	9, 10	– территория общего пользования, улично-дорожная сеть	%	41
3		Площадь озеленения территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе:	га	0,25
	9, 10	– территория общего пользования	га	0,1
	1–8	– жилые кварталы	га	0,15
4		Доля озеленения территории, подлежащей комплексному развитию	%	15
5		Количество населения на проектируемой территории	чел.	123
6		Количество домов блокированной застройки	объект	8
7		Количество домовладений	объект	49

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

красные линии

линии отступа от красных линий

территория, подлежащая комплексному развитию

ГРАНИЦЫ

зона размещения объектов капитального строительства

планируемые элементы планировочной структуры:

– жилой квартал

– улично-дорожная сеть

– территория общего пользования, за исключением элементов улично-дорожной сети

существующие элементы планировочной структуры:

– жилой квартал

– улично-дорожная сеть

– территория общего пользования, за исключением элементов улично-дорожной сети

						229-ППТ.1-Г	
						Документация по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071003:229, адресом: Российская Федерация, край Ставропольский, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Магистральная, земельный участок, 29, площадью 16697 кв. метров	
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата		
Разработал		Салова			16.10.24		
Проверил		Салова			16.10.24	Стадия: П; Лист: ; Листов: 1	
Н.контр.		Салова			16.10.24	Чертеж планировки территории (Масштаб 1:1 000)	ИП Салова А.В.

Взам. инв. N | Подпись и дата | Инв. N доск.

Формат А4 х 3

Содержание

Содержание.....5
1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....6
1.1 Общие положения 6
1.2 Положение о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом) 7
1.2.1 Параметры планируемого развития территории 7
1.2.2 Показатели плотности застройки 9
1.2.3 Показатели плотности населения.....10
1.2.4 Параметры застройки территории.....10
1.3 Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....10
1.3.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения 11
1.3.2 Характеристика объектов транспортной инфраструктуры 11
1.3.3. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры 14
2 Положения об очередности планируемого развития территории.....14

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	229-ППТ.1-Т		
Разработал		Салова			16.10.24	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Салова			16.10.24		П	1	11
Н. контр.		Салова			16.10.24		ИП Салова А.В.		

Формат А4

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1.1 Общие положения

В соответствии с постановлением администрации города Невинномысска от 07.02.2024 г. № 124 «О комплексном развитии территории», ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) подготовка документации по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071003:229, адресом: Российская Федерация, край Ставропольский, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, улица Магистральная, земельный участок, 29, площадью 16697 кв. метров, с видом разрешенного использования: блокированная жилая застройка, осуществляется в целях комплексного развития территории, обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.

Проект планировки территории разработан на основании требований ст. 42 ГК РФ.

Цели подготовки документации по планировке территории:

- комплексное развитие территории;
- обеспечение устойчивого развития территорий;
- установление границ зон, предназначенных для застройки;
- установление красных линий;
- определение характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории и характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- уточнение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элементов планировочной структуры;

- установление границ земельных участков в границах элементов планировочной структуры, в том числе: земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства; границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов капитального строительства; границ земельных участков в пределах территорий общего пользования, иных земельных участков, не предназначенных для строительства.

Документации по планировке территории представлена на земельный участок с кадастровым номером 26:16:071003:229, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, улица Магистральная, земельный участок, 29, площадью 16697 кв. метров.

На основании постановления администрации города Невинномысска от 07.02.2024 г. № 124 «О комплексном развитии территории» на западной части внешних границ земельного участка с кадастровым номером 26:16:071003:229 устанавливается граница элемента планировочной структуры - жилой микрорайон, границами которого по периметру являются территории иного функционального назначения (природно-рекреационная озелененная территория общего пользования), на северной и восточной части устанавливается граница элемента планировочной структуры - жилой квартал, в связи со сложившейся и перспективной жилой застройкой, на южной устанавливается граница улично-дорожной сети, в связи с тем, что ширина существующего земельного участка с кадастровым номером 26:16:000000:5198 не соответствует требованиям таблицы 11.2 СП 42.13330.2016 к ширине улиц и дорог местного значения.

1.2 Положение о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

1.2.1 Параметры планируемого развития территории

Настоящим проектом предусмотрено размещение на территории, подлежащей комплексному развитию, кварталов блокированной жилой застройки, инженерных сетей, улично-дорожной сети и территории общего пользования: озелененные территории, детские игровые площадки, площадки для занятий физкультурой, а также предусмотрено установление и уточнение части границ нескольких элементов планировочной структуры, в соответствии с СП 476.1325800.2020 «Территория городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов»:

- микрорайон - элемент планировочной структуры городского и сельского поселения, на территории которого размещается преимущественно жилая застройка, в границах которого обеспечивается обслуживание населения объектами повседневного и периодического спроса, включая общественные пространства и озелененные территории, состав, вместимость и размещение которых рассчитаны на жителей микрорайона;
- квартал - элемент планировочной структуры территории жилого микрорайона, ограниченный красными линиями полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, озелененных территорий общего пользования, предназначенный для размещения объединенных внутриквартальными проездами участков территории жилых групп и объектов повседневного обслуживания населения квартала.

- улично-дорожная сеть, в соответствии с видами элементов планировочной структуры, утвержденных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 738/пр.

- территория общего пользования, в соответствии с видами элементов планировочной структуры, утвержденных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 738/пр.

Часть микрорайона, подлежащая комплексному развитию, состоит из одного земельного участка с кадастровым номером 26:16:071003:229 и оставляет - 16697 кв. м или 1,67 га.

В соответствии с п.5.3 с СП 476.1325800.2020 «Территория городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» границами жилого микрорайона являются утвержденные границы территорий иного функционального назначения, естественные рубежи в случае примыкания к ним. Границы жилого микрорайона устанавливаются проектом планировки территории.

В соответствии с п.7.1, п.7.2 и 7.25 СП 476.1325800.2020 «Территория городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» жилой микрорайон формируется группой кварталов, разделенных местной улично-дорожной сетью (далее - УДС). На территории жилых микрорайонов размещаются: участки территории жилых групп; участки территории общественно-деловых объектов, включая участки дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, учреждений повседневного и периодического обслуживания, коммунальных объектов, гаражей, встроенно-пристроенных общественно-деловых объектов, включая объекты социальной инфраструктуры микрорайона; административно-деловые объекты; территории общего пользования: озелененные территории, УДС, открытые стоянки автомобилей, детские игровые площадки, площадки для занятий физкультурой взрослого населения, площадки отдыха взрослого населения. Планировочными границами участка жилой группы являются территории общего пользования, участки объектов общественно-делового назначения и социальной инфраструктуры, организаций образования, объектов хранения и парковки индивидуального автотранспорта, в случае примыкания – красные линии (границы полос отвода) УДС. Размер участка жилой группы – не более 1,5 га.

Рассматриваемая территория, подлежащая комплексному развитию, не является самостоятельным и самодостаточным микрорайоном жилой застройки, в соответствии с Генеральным планом города земельный участок, подлежащей комплексному развитию, вписан во внешние проектные элементы социально-культурного обслуживания населения.

Основная концепция архитектурно-планировочного решения принята исходя из градостроительных особенностей размещения и предназначения планируемой территории в городском пространстве и задач, сформулированных заказчиком, предполагающие размещение на рассматриваемой территории района блокированной жилой застройки, обеспеченной всеми необходимыми по расчету объектами обслуживания населения.

Внутри территории, подлежащей комплексному развитию, предусмотрено размещение улично-дорожной сети, разделяющей часть микрорайона на жилые кварталы блокированной жилой застройки.

В соответствии с местоположением и установленными градостроительными регламентами (предельными параметрами) постановлением администрации города Невинномысска от 07.02.2024 г. № 124, рассматриваемый земельный участок, подлежащий комплексному развитию, имеет характеристики зоны Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Размещение жилых домов определено с минимальным отступом 1,5 метров с максимальным процентом застройки в границах земельного участка - 70 %, на земельных участках минимальным размером 150 метров.

Минимальный процент озеленения территории, подлежащей комплексному развитию, составляет не менее 15% для зоны размещения объектов жилого назначения с учетом установленных минимальных расстояний от зданий и сооружений, коммуникаций, инженерных сетей до деревьев с диаметром кроны до 5 метров и кустарников, приведённых в таблице 32.1 Правил, также проектом допускается размещение газонных решеток для конструктивного крепления дорожных покрытий, которые должны быть пешеходными, проходимыми и в то же время озелененными.

Все пожарные проезды на территории решены в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013. В соответствии с таблицей 2, с учетом п. 5.3.3 СП 4.13130.2013 выдержаны противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С1 с учетом допустимости их уменьшения на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения и составляют минимум 4 метра.

Обеспеченность населения общественными пространствами проектом предусмотрена в виде детских игровых площадок (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста) и площадки для занятия физкультурой взрослого населения.

1.2.2 Показатели плотности застройки

Таблица 1.2.2.1 - Показатели плотности застройки

№ п/п	Позиция	Наименование	Единицы измерения	Показатель
1	-	Площадь территории, подлежащей комплексному развитию	га	1,67
2		Площадь застройки, в том числе:	га	0,73
	1	- блокированный жилой дом	га	0,11
	2	- блокированный жилой дом	га	0,03
	3	- блокированный жилой дом	га	0,02
	4	- блокированный жилой дом	га	0,12
	5	- блокированный жилой дом	га	0,12
	6	- блокированный жилой дом	га	0,12
	7	- блокированный жилой дом	га	0,11
	8	- блокированный жилой дом	га	0,11
3	-	Коэффициент плотности застройки	-	0,44

1.2.3 Показатели плотности населения

Плотность населения на части микрорайона, подлежащей комплексному развитию, составляет 74 чел./га.

1.2.4 Параметры застройки территории

Таблица 1.2.4.1 - Параметры застройки территории

№ п/п	Позиция	Наименование	Единицы измерения	Показатель
1		Площадь территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе:	га	1,67
	10	- улично-дорожная сеть	га	0,52
	9	- территория общего пользования	га	0,16
	1-8	- жилые кварталы	га	0,99
2		Доли территорий, подлежащей комплексному развитию, в том числе:	%	100
	1-8	- жилые кварталы	%	59
	9, 10	- территория общего пользования, улично-дорожная сеть	%	41
3		Площадь озеленения территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе:	га	0,25
	9, 10	- территория общего пользования, улично-дорожная сеть	га	0,10
	1-8	- жилые кварталы	га	0,15
4		Доля озеленения территории, подлежащей комплексному развитию	%	15
5		Количество населения на проектируемой территории	чел.	123
6		Количество домов блокированной застройки	объект	8
7		Количество домовладений	объект	49

1.3 Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1.3.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

Таблица 1.3.1.1 - Характеристика объектов капитального строительства жилой застройки

Номер земельного участка	Площадь земельного участка	Макси-мальная этажность	Пози-ция	Площадь земельного участка	Этаж-ность	Максималь-ная площадь застройки	Площадь застройки земельного участка
1	222	3	1	1236	2	865	525
2	159						
3	158						
4	158						
5	158						
6	158						
7	223						
8	259	3	2	462	2	323	140
9	203						
10	150	3	3	300	2	210	116
11	150						
12	236	3	4	1648	2	1154	604
13	196						
14	196						
15	196						
16	196						
17	196						
18	196						
19	236						

20	237	3	5	1649	2	1154	599
21	196						
22	196						
23	196						
24	196						
25	196						
26	196						
27	236						
28	237	3	6	1651	2	1156	604
29	196						
30	196						
31	196						
32	196						
33	196						
34	196						
35	238						
36	284	3	7	1634	2	1144	528
37	234						
38	228						
39	221						
40	215						
41	209						
42	243						
43	234	3	8	1289	2	902	528
44	187						
45	180						
46	174						
47	167						
48	161						
49	186						

1.3.2 Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Основной особенностью части микрорайона, подлежащей комплексному развитию, является уже сложившаяся жилая и транспортная инфраструктура, которая обрамляет рассматриваемую территорию по периметру.

Таблица 1.3.2.1 - Характеристика объектов капитального строительства транспортной инфраструктуры

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Характеристика
1	Категория		Улица в зонах жилой застройки
2	Протяженность	км	0,3
3	Максимальная скорость	км/час	40
4.1	Ширина полосы движения	м	3,5
4.2	Число полос движения	ед.	2
5.1	Ширина тротуара	м	2
5.2	Число тротуаров	ед.	2
6.1	Ширина велополосы (максимальная)	м	1,5
6.2	Число велополос	ед.	2
7	Устройство электроосвещения	км	0,3

В рамках указанных в проекте поперечных профилей улично-дорожной сети предусмотрены коридоры для прохождения магистральных сетей инженерного обеспечения.

Проектом предусмотрено три выезда на существующую улично-дорожную сеть, расположенную по границам рассматриваемой территории и один выезд на перспективную улично-дорожную сеть.

Принятые в настоящем проекте планировочные и технические решения при проектировании проездов и пересечений обеспечивают безопасность движения транспортных средств и пешеходов, в том числе удобные и безопасные пути движения инвалидов, пользующихся колясками в целях реализации обеспечения безопасности дорожного движения руководствоваться пунктом 2 «СП 34.13330.2012. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*».

В рамках указанных в проекте поперечных профилей улично-дорожной сети предусмотрены коридоры для прохождения магистральных сетей инженерного обеспечения.

Проектом предусмотрено размещение всех машино-мест для постоянного хранения автотранспорта жильцов на личных территориях, за территорией жилого микрорайона проектом допускаются парковочные места для посетителей территории общего пользования.

1.3.3. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры

Жилая часть микрорайона, подлежащая комплексному развитию, должна быть обеспечена необходимыми системами инженерной инфраструктуры: сети водоснабжения и водоотведения, сети газораспределения и газопотребления, объекты электросетевого хозяйства, тепловые сети (при централизованном теплоснабжении), сети связи.

Настоящим проектом предполагается строительство сетей инженерной инфраструктуры с характеристиками, при которых выдача разрешения на строительство и подготовка документации по планировке территории не требуется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 12 ноября 2020 г. N 1816 "Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации".

Инженерные коммуникации размещаются как на внутриквартальной территории, так и в коммуникационных коридорах на территории улично-дорожной сети с обеспечением независимого подключения каждого объекта капитального строительства.

На рассматриваемой территории есть возможность подключения планируемых к размещению объектов капитального строительства к объектам инженерного обеспечения.

Характеристики данных объектов инженерного обеспечения будут определены на последующих стадиях проектирования части микрорайона, построены в рамках первоочередного освоения земельного участка в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городского округа – города Невинномысска.

2 Положения об очередности планируемого развития территории

Таблица 2.1 – Очередность планируемого развития территории

№ п/п	Наименование	Этапы	
		Проектирование	Строительство
	Блокированная жилая застройка		
1	Позиция 1	1 этап	1 этап
2	Позиция 2	2 этап	2 этап
3	Позиция 3	3 этап	3 этап
4	Позиция 4	4 этап	4 этап
5	Позиция 5	5 этап	5 этап
6	Позиция 6	6 этап	6 этап
7	Позиция 7	7 этап	7 этап
8	Позиция 8	8 этап	8 этап
	Территория общего пользования		
9	Позиция 9	9 этап	7 этап
	Улично-дорожная сеть		
10	Позиция 10	10 этап	8 этап