

# ИП Салова Анастасия Владимировна

Индивидуальный предприниматель Салова Анастасия Владимировна

---

Застройщик: ООО «С-Строй»

**Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071301:959, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, улица Строительная, земельный участок 91/1, площадью 65864 кв. метра**

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

**72-ППТ.1**

**Том 1**

Ставрополь, 2023

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

# ИП Салова Анастасия Владимировна

Индивидуальный предприниматель Салова Анастасия Владимировна

---

Застройщик: ООО «С-Строй»

**Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071301:959, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, улица Строительная, земельный участок 91/1, площадью 65864 кв. метра**

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

**72-ППТ.1**

**Том 1**

ИП Салова Анастасия  
Владимировна:

Ставрополь, 2023

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

		Обозначение	Наименование раздела				Примечание	
		72-ППТ.1-С	Содержание тома 1				с.2	
		72-СП	Состав проектной документации				с.4	
			Проект планировки территории					
			Графическая часть					
		72- ППТ.1-Г	Чертеж планировки территории (Масштаб 1:1000)				с.5	
		72- ППТ.1-Т	Текстовая часть				с.6	
		Раздел 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.				с.6	
		Подраздел 1	Общие положения				с.6	
		Подраздел 2	Положение о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)				с.7	
		<b>72-ППТ.1-С</b>						
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	
		Разработал	Салова				02.11.23	
		Проверил	Салова				02.11.23	
		Н. контр.	Салова				02.11.23	
		Содержание тома 1				Стадия	Лист	Листов
						П	1	2
						ИП Салова А.В.		

Обозначение	Наименование раздела	Примечание
Пункт 1	Параметры планируемого развития территории	с.7
Пункт 2	Показатели плотности застройки	с.8
Пункт 3	Показатели плотности населения	с.8
Пункт 4	Параметры застройки территории	с.9
Подраздел 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	с.10
Пункт 1	Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения	с.10
Пункт 2	Характеристика объектов транспортной инфраструктуры	с.10
Пункт 3	Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры	с.11
Раздел 2	Положение о характеристиках планируемого развития территории	с.12

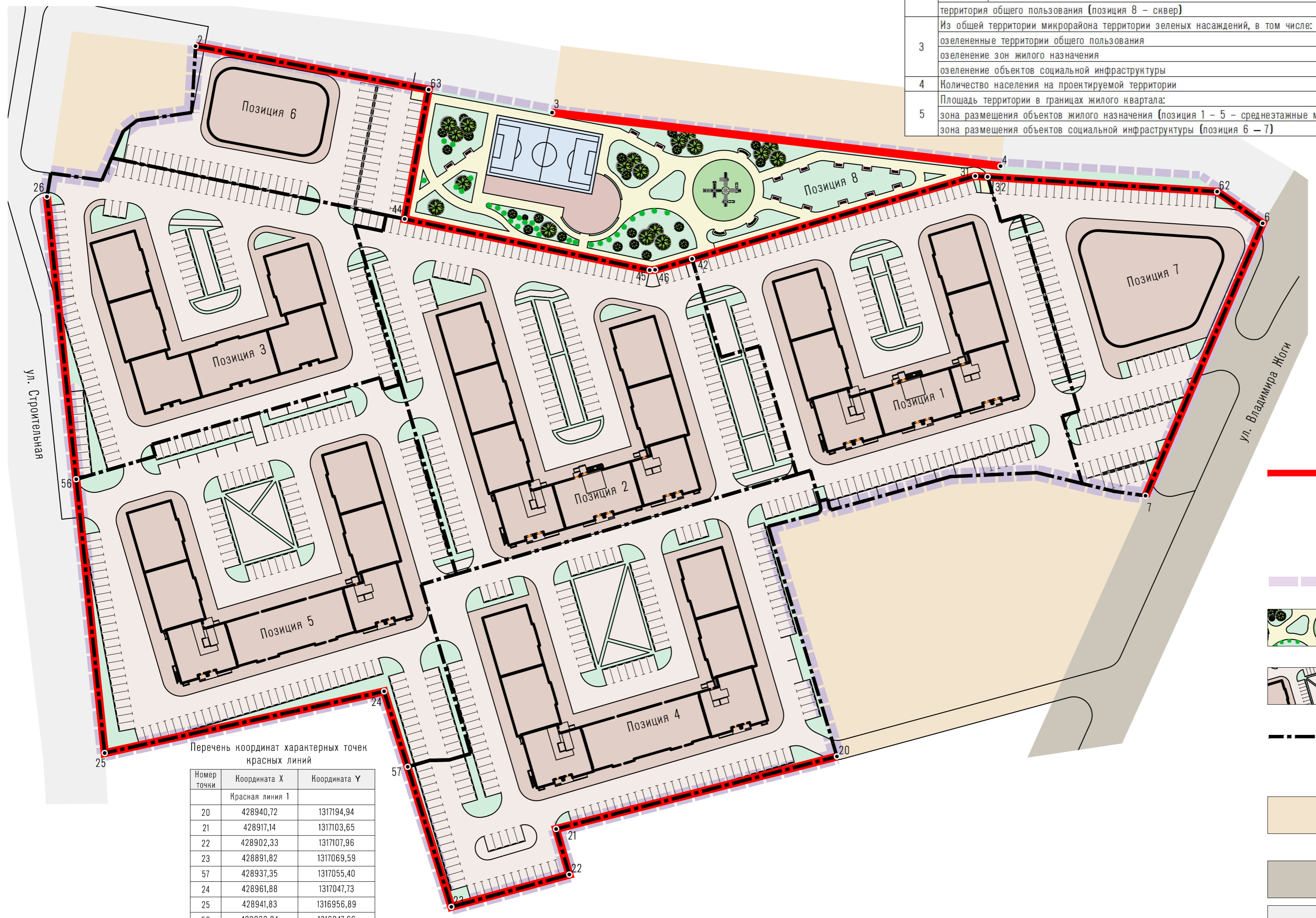
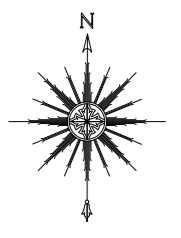
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	72-ПШТ.1-С	Лист
							2
Инва. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	72-ППТ.1	Проект планировки территории Основная часть проекта планировки территории	
2	72-ППТ.2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
3	72-ПМТ.1	Проект межевания территории Основная часть проекта межевания территории	
4	72-ПМТ.2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	

Взам. инв. №									
Подпись и дата									
Инв. № подл.							72-СП		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			
	Разработал	Салова				02.11.23	Стадия	Лист	Листов
							П		1
	Н. контр.	Салова				02.11.23	ИП Салова А.В.		
Состав проектной документации									

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Показатель
1	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры – жилого микрорайона, в том числе элементы планировочной структуры:	га	6,6
	жилой квартал	га	6
	территория общего пользования (позиция 8 – сквер)	га	0,6
2	Доля территории в границах элемента планировочной структуры – жилого микрорайона, в том числе элементы планировочной структуры:	%	100
	жилой квартал	%	91
	территория общего пользования (позиция 8 – сквер)	%	9
3	Из общей территории микрорайона территории зеленых насаждений, в том числе:	га	1
	озелененные территории общего пользования		
	озеленение зон жилого назначения озеленение объектов социальной инфраструктуры		
4	Количество населения на проектируемой территории	чел.	1990
5	Площадь территории в границах жилого квартала:	га	6
	зона размещения объектов жилого назначения (позиция 1 – 5 – среднетажные многоквартирные жилые дома)		
	зона размещения объектов социальной инфраструктуры (позиция 6 – 7)		



Перечень координат характерных точек красных линий

Номер точки	Координата X	Координата Y
Красная линия 1		
20	428940,72	1317194,94
21	428917,14	1317103,65
22	428902,33	1317107,96
23	428891,82	1317069,59
57	428937,35	1317055,40
24	428961,88	1317047,73
25	428941,83	1316956,89
56	429030,84	1316947,66
26	429122,70	1316938,14
Красная линия 2		
62	429124,33	1317318,56
32	429129,16	1317243,91
31	429129,42	1317239,91
42	429102,46	1317147,84
46	429098,94	1317135,84
45	429098,84	1317134,06
44	429115,44	1317054,42
63	429157,51	1317062,23
2	429171,65	1316986,46
Красная линия 3		
3	429150,02	1317102,37
4	429132,63	1317248,13

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

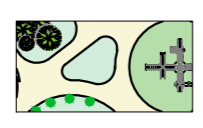


красные линии

ПЛАНИРУЕМЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ



жилой микрорайон



территория общего пользования



жилой квартал



границы зоны размещения объектов капитального строительства

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ



жилой квартал

улично-дорожная сеть:



магистральная улица общегородского значения



улицы и дороги местного значения

72-ППТ.1-Г

Комплексное развитие незастроенной территории муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071301:959, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Строительная, земельный участок 9/17, площадью 65864 кв. метра

Изм.	Испол.	Лист	Медок	Подпись	Дата
	Разработал	Салова			02.11.23
	Проверил	Салова			02.11.23
	Н.контр.	Салова			02.11.23

Стадия	Лист	Листов
П		1

Чертеж планировки территории (Масштаб 1:1 000)

ИП Салова А.В.

Инд. N док. Подпись и дата Взам. инб. N

**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 Невинномыска от 30.03.2023 № 353 «О комплексном развитии территории», ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) подготовка документации по планировке территории 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 в соответствии с документами территориального планирования и нормативами градостроительного проектирования;
- установление границ зон, предназначенных для застройки, в соответствии с документами территориального планирования;
- 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;

Взам. инв. №												
	Подпись и дата											
Инв. № подл.	<b>72-ППТ.1-Т</b>											
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата						
	Разработал	Салова				02.11.23						
	Проверил	Салова				02.11.23						
	Н. контр.	Салова				02.11.23						
Текстовая часть						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>7</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	7
Стадия	Лист	Листов										
П	1	7										
						ИП Салова А.В.						

- 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 разрабатывается на земельный участок с кадастровым номером 26:16:071301:959, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, улица Строительная, земельный участок 91/1, площадью 65864 кв. метра, относящийся по своим параметрам и характеристикам к элементу планировочной структуры - микрорайон, который в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее - СП 42.13330) является элементом планировочной структуры в границах красных линий, ограниченный магистральными или жилыми улицами, размер территории которого от 5 до 60 га.

В микрорайоне (квартале) настоящим проектом выделяются земельные участки среднеэтажной жилой застройки, под размещение объектов торговли и земельные участки (территории) общего пользования в соответствии с проектом межевания территории.

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

### 1.2.1 Параметры планируемого развития территории

Проектом планировки территории предусмотрено установления несколько элементов планировочной структуры, в соответствии с СП 476.1325800.2020 «Территория городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов»:

- Жилой 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;

- Жилой 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.

- 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.

На основании постановления администрации города Невинномысска от 30.03.2023 № 353 «О комплексном развитии территории» на внешних границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071301:959 устанавливается элемент планировочной структуры - жилой микрорайон, границами которого по периметру являются территории иного функционального назначения.

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

							<b>72-ПТ.1-Т</b>	Лист
								2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			



Микрорайон состоит из одного земельного участка с кадастровым номером 26:16:071301:959 и оставляет - 65864 кв. м или 6,6 га, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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). Доля нежилого фонда (за исключением дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций) в объеме фонда застройки микрорайона не должна превышать 40%. 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.

Настоящим проектом предусмотрено размещение на территории жилого микрорайона участков территории жилых групп среднеэтажных домов не более 1,5 га, объектов торговли, территорий общего пользования: озелененные территории, детские игровые площадки, площадки для занятий физкультурой взрослого населения, площадки отдыха взрослого населения.

На основании постановления администрации города Невинномысска от 30.03.2023 № 353 «О комплексном развитии территории» и в соответствии с установленными градостроительными регламентами рассматриваемый микрорайон соотнесен с зоной ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей).

### 1.2.2 Показатели плотности застройки

Процент застройки жилой зоны квартала составляет не более 24, из расчета суммарной застройки 1,15 га на общую площадь 5,1 га, процент застройки зоны размещения объектов социальной инфраструктуры не превышает 60%, что соответствует требованиям к максимальному проценту застройки земельного участка, установленному постановлением администрации города Невинномысска от 30.03.2023 № 353 «О комплексном развитии территории».

Взам. инв. №		Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
				Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	72-ППТ.1-Т

### 1.2.3 Показатели плотности населения

Плотность населения на территории микрорайона составляет 302 чел./га, при показателях жилищной обеспеченности 30 кв. м/чел, в соответствии с таблицей СП 42.13330.2016 для квартиры по уровню комфорта эконом-класса.

### 1.2.4 Параметры застройки территории

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Показатель
1	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры - жилого микрорайона, в том числе элементы планировочной структуры:	га	6,6
	- жилой квартал	га	6,0
	- территория общего пользования	га	0,6
2	Доля территории в границах элемента планировочной структуры - жилого микрорайона, в том числе элементы планировочной структуры:	%	100
	- жилой квартал	%	91
	- территория общего пользования	%	9
3	Из общей территории микрорайона территории зеленых насаждений, в том числе: - озелененные территории общего пользования - озеленение зон жилого назначения - озеленение объектов социальной инфраструктуры	га	1,0
4	Количество населения на проектируемой территории	чел.	1990
5	Площадь территории в границах жилого квартала:	га	6,0
	- зона размещения объектов жилого назначения (позиция 1 - 5)	га	5,1
	- зона размещения объектов социальной инфраструктуры (позиция 6 – 7)	га	0,9

В соответствии с разделом 7 СП42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», расстояния между зданиями и сооружениями приняты на основании расчетов инсоляции согласно СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", освещённости приведёнными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями согласно Федерального закона N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

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

							<b>72-ПТ.1-Т</b>	Лист
								4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			

**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 и объектов социальной инфраструктуры**

№ п/п	Наименование	Количество этажей	Площадь земельного участка, кв.м	Площадь застройки, кв.м	Площадь квартир, кв.м	Население	Количество машино-мест
Среднеэтажные многоквартирные жилые дома							
1	Позиция 1	6-8	8983	2227	10392	346	125
2	Позиция 2	6-8	10466	2528	12733	424	150
3	Позиция 3	6-8	8204	1926	9948	332	111
4	Позиция 4	8	11738	2431	13308	444	164
5	Позиция 5	8	11396	2431	13308	444	165
Объекты социальной инфраструктуры							
6	Позиция 6	2	5148	До 1500	-	-	71
7	Позиция 7	2	3492	До 1500	-	-	100

**1.3.2 Характеристика объектов транспортной инфраструктуры**

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

Внутри самого микрорайона предусмотрено размещение внутриквартальных проездов, разделяющих зону размещения объектов жилого назначения и социальной инфраструктуры на позиции.

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Характеристика
Проезды на внутриквартальных территориях			
1	Протяженность	км	2,6
2	Максимальная скорость	км/час	20
3	Ширина проезда	м	6

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	<b>72-ПТТ.1-Т</b>	Лист
							5



установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации".

Внутриквартальные инженерные коммуникации размещаются на внутриквартальной территории общего пользования и по границам земельных участков с обеспечением независимого подключения каждого объекта капитального строительства на территории внутриквартальных проездов и пешеходных коммуникаций.

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

Характеристики данных объекты инженерного обеспечения будут определены на последующих стадиях проектирования микрорайона, после разработки проекта благоустройства объекта рекреационного назначения, но построены в рамках первоочередного освоения земельного участка.

Характеристики данных объекты инженерного обеспечения должны соответствовать требованиям местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городского округа – города Невинномысска.

## 2 Положения об очередности планируемого развития территории

№ п/п	Наименование	Этапы			
		Проектирование	Строительство		
Среднеэтажные многоквартирные жилые дома					
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		
Объекты социальной инфраструктуры					
6	Позиция 6	6 этап	6 этап		
7	Позиция 7	7 этап	7 этап		
Территория общего пользования					
8	Позиция 8	8 этап	8 этап		
72-ПШТ.1-Т					
			Лист		
			7		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

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