



ООО **ГЕОЗЕМ**

ОГРН: 1112651028984; ИНН: 2634803844; юридический адрес: 355017 г. Ставрополь, ул. Мира, 319, офис 3
р/сч.: 40702810060270003408, БИК: 040702660, Северо-Кавказский Банк Сбербанка России г.Ставрополь (доп. офис № 123)
тел.моб.: 8-962-009-51-77, e-mail: geo-zem@hotmail.com

Заказчик - ООО «Колхоз-племзавод имени Чапаева»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

проект планировки и проект межевания территории

Квартал общественно - деловой застройки в районе здания
спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край,
г. Невинномысск, бульвар Мира, 27

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ

ТОМ 2

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

(Материалы обоснования проекта планировки территории.
Текстовые и графические материалы.)



г.Ставрополь 2023 г.



ООО **ГЕОЗЕМ**

ОГРН: 1112651028984; ИНН: 2634803844; юридический адрес: 355017 г. Ставрополь, ул. Мира, 319, офис 3
р/сч.: 40702810060270003408, БИК: 040702660, Северо-Кавказский Банк Сбербанка России г.Ставрополь (доп. офис № 123)
тел.моб.: 8-962-009-51-77, e-mail: geo-zem@hotmail.com

Заказчик - ООО «Колхоз-племзавод имени Чапаева»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

проект планировки и проект межевания территории

Квартал общественно - деловой застройки в районе здания
спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г.
Невинномысск, бульвар Мира, 27

ТОМ 2

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ

Раздел 001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МО

Материалы обоснования проекта планировки территории.

Текстовые и графические материалы.

Руководитель

А.А. Шестериков

Инженер

А.А. Агульянова

г.Ставрополь 2023 г.

| | |
|--------------|--|
| Взам. Инв. № | |
| Подп. и дата | |
| Инв. № подл. | |

СОДЕРЖАНИЕ:

| ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ | | Стр. |
|--------------------------|--|------|
| 1. | Общие сведения | 5 |
| 2. | Анализ территории разработки проекта планировки территории | 6 |
| 2.1. | Размещение участка проектирования в планировочной структуре города | 6 |
| 2.2. | Климатические и природные характеристики территории | 7 |
| 2.3. | Современное использование и состояние территории | 11 |
| 3. | Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства | 12 |
| 4. | Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории | 13 |
| 5. | Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне. | 20 |
| 6. | Перечень мероприятий по охране окружающей среды | 24 |

| | | | | | | | | |
|--------------|---|-----------------|------|-------|--------------|--------|------|--------|
| Взам. Инв. № | | | | | | | | |
| | 001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МО | | | | | | | |
| Подп. и дата | Исх. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата | | |
| | Материалы обоснования. Пояснительная записка. | | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ПД | 1 | 22 |
| | | | | | ООО «ГЕОЗЕМ» | | | |
| | Составил | Агульянова А.А. | | | 19.06.23 | | | |
| | Проверил | Шестериков А.А. | | | 19.06.23 | | | |

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Документация по планировке территории и данный том, разработаны в рамках реализации проекта Квартал общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27, как совмещенная документация, при этом подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории (в соответствии с п.6 ст.41 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Реализация проекта направлена на обеспечение устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проектные работы выполняются на основании:

- Постановления администрации города Невинномысска Ставропольского края №2170 от 15.12.2021г. «О подготовке документации по планировке территории квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27» (Приложение А);

- задания на подготовку документации по проекту планировки и проекту межевания территории квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27 (Приложение Б);

- Генерального плана муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края утвержденный решением Думы города Невинномысска от 25.12.2012 № 335-31 (в редакции решения Думы города Невинномысска от 28.07.2021 № 672-83);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Невинномысска от 03.09.2021 № 1521 (с изменениями от 20.04.2023г.);

- материалов инженерно - геодезических изысканий, выполненных ООО "Геодезия Юг" (ИНН: 2635122534) в 2020г. (Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканий (004-20-ИГДИ) и топографический план на территорию планировки М 1:500);

- материалов инженерно - гидрометеорологических изысканий, выполненных ООО "Геодезия Юг" (ИНН: 2635122534) в 2022г. (Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий (19-22-ИГМИ);

- материалов инженерно - геологических изысканий, выполненных ООО "Геодезия Юг" (ИНН: 2635122534) в 2022г. (Технический отчет по результатам инженерно - геологических изысканий (19-22-ИГИ);

- материалов инженерно - экологических изысканий, выполненных ООО "Геодезия Юг" (ИНН: 2635122534) в 2022г. (Технический отчет по результатам инженерно - экологических изысканий (19-22-ИЭИ);

- Сведений Единого государственного реестра недвижимости (в виде выписок из ЕГРН и кадастровых планов территорий соответствующих кадастровых кварталов Красногвардейского кадастрового района).

| | | | | | | | | | |
|-------------|--------------|--------------|------|---------|------|-------|----------|------------------------------|------|
| Взам. Инв.№ | Подп. и дата | Инв. № подл. | | | | | 19.06.23 | 001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МО | Лист |
| | | | Исх. | Кол.уч. | Лист | №док. | | | |

2.2. КЛИМАТИЧЕСКИЕ И ПРИРОДНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

Город Невинномысск является городом краевого значения и промышленным центром, образует городской округ город Невинномысск, расположен в Предкавказье на западном склоне Ставропольской возвышенности в долине рек Кубань и Большой Зеленчук. В пределах городской черты река Большой Зеленчук впадает в р. Кубань, также рекой первого порядка является и река Барсучки, протекающая в северной части города. В Невинномысске начинается Невинномысский канал ответвление Большого Ставропольского канала, подающий воду из реки Кубань в реку Егорлык. Местный водосбор сбрасывается в р. Кубань через ряд балочных понижений. Наиболее крупными являются балки Барсучки, Барсучки-2. Основными источниками водозабора государственных водохозяйственных систем являются река Кубань. Самая высокая точка в городе Невинская гора, наибольшая высота — 581 метр над уровнем моря.

Город Невинномысск, как и весь Ставропольский край, находится в часовой зоне, обозначаемой по международному стандарту как Moscow Time Zone (MSK), время совпадает с поясным.

Природно-климатические условия

По совокупности факторов, определяющих климат на территории Ставропольского края, с учетом физико-географических особенностей края рассматриваемая территория относится западному району.

По ГОСТ 16350-80 (районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей) климат Кочубеевского района Ставропольского края относится к зоне влажного климата.

Согласно СП 131.13330.2020 участок изысканий расположен в подрайоне III Б климатического районирования для строительства.

Согласно районированию территории СП 20.13330.2016 участок изысканий расположен: по расчетному значению веса снегового покрова - в II районе; по средней скорости ветра за зимний период - в районе со ср. скоростью ветра 5м/с; по средней месячной температуре воздуха в январе – в районе с температурой -5°С; по средней месячной температуре воздуха в июле – в районе с температурой 20°С; по давлению ветра – в V районе; по толщине стенки гололеда – в IV районе, по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от средней месячной температуры воздуха в январе – в районе с отклонением температуры воздуха 15°С.

Западный район охватывает западные склоны Ставропольской возвышенности, долину Кубани, в него входит верхняя и средняя часть долины Егорлыка до впадения в Калаус. В южной части западный район имеет более расчлененный рельеф, где абсолютные высоты достигают 350-370 м, в северной части преобладают равнинные участки. Особенности циркулярных процессов сказываются на особенностях термического режима холодного периода – происходит его уменьшение. Приток солнечного тепла в западном районе возрастает. Теплая температура января изменяется от – 4,2 до 3,3°С, минимальная опускается до - 33°С. Зима по продолжительности не превышает 80-90 дней. Она начинается в первой декаде декабря и заканчивается в первой декаде марта. Безморозный период длится 185-190 дней.

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|------|---------|------|-------|----------|------------------------------|------|
| Изм. № подл. | Подп. и дата | Взам. Изв. № | | | | | 19.06.23 | 001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МО | Лист |
| | | | Исх. | Кол.уч. | Лист | №док. | | | |

Лето начинается в первой декаде мая и заканчивается примерно в середине третьей декады сентября и продолжается 140 дней. На жаркий период приходится 70-80 дней. Средняя месячная температура июля изменяется от + 22 до +24°С.

Ветровой режим очень разнообразен. Число дней с сильным ветром (скорость более 15 м/с) в г. Невинномысске – 23, в г. Новоалександровске – 47. Самыми сильными ветрами являются восточные – до 24 м/с, скорость западных не превышает 20 м/с. Годовое количество осадков часто превышает 1000 мм.

Здесь чаще, чем в юго-западном районе наблюдаются суховеи (40-45 в год). Снежный покров в среднем не превышает 5-8 см и сохраняется примерно 60-70 дней. Число дней с туманами – 30-36, с изморосью – 5-6, с гололедом – 3.

На Ставрополье и, соответственно, на территории г. Невинномыска могут проявить себя такие опасные метеорологические явления, как сильные ливни, град, пыльные бури, метель, снежные заносы и другие природные явления. Экстремальное количество и продолжительность выпадения осадков оказываются опасными для людей и возбуждают чрезвычайные ситуации.

Фронтальные сильные ливни длятся от нескольких часов до 4-х суток с перерывами до 2-3 недель. Среднемноголетняя повторяемость сильных ливней в г. Невинномысск составляет 5-7 раз в год, а очень сильных дождей 1 раз в 1-2 года. В общем, несмотря на проявление опасных гидрометеорологических условий, территория по климатическим условиям может быть использована для любого вида хозяйственной деятельности: сельского хозяйства, промышленного производства, строительства, рекреации и туризма. Непосредственно на промышленное производство климатические явления неблагоприятного воздействия практически не оказывают. Их воздействие проявляется косвенно – через комфортность проживания людей (трудовые ресурсы).

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°С. Абсолютный минимум достигает 36°С 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°С. Абсолютная температура воздуха в июне-июле достигает 41°С 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.

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 Невинномысске составляет 3,8

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|------|---------|------|-------|----------|------------------------------|------|
| Взам. Инв. № | Подп. и дата | Инв. № подл. | | | | | 19.06.23 | 001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МО | Лист |
| | | | Исх. | Кол.уч. | Лист | №док. | | | |

Майкопские глины на всех террасах перекрыты чехлом верхнечетвертичных отложений: суглинками, глинами, песками, галечниковым грунтом; современными галечниковыми отложениями и оползневыми накоплениями. В южной части территории майкопские отложения перекрыты отложениями тацинского горизонта.

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.

Участок работ находится в северной части г. Невинномысска, расположенного на правобережной IV надпойменной террасе р. Кубани, имеющей общий уклон в северо-западном направлении.

Уклон в пределах участка работ не выражен. Общий уклон прилегающей территории в северо-западном направлении.

К опасным физико-геологическим процессам и явлениям территории работ стоит отнести сейсмичность равную по карте А-ОСР-2015 – 7 Баллов.

По результатам настоящих изысканий в разведанной толще грунтов участка работ (до глубины 10,0 м) представлены (сверху-вниз) следующие литологические разности: современные образования в виде насыпного грунта (tQIV) и почвенного слоя (pedQIV), глины делювиальные (d QIII), подстилаемые галечниковым грунтом аллювиального (a QIII) генезиса.

По результатам полевых, лабораторных и камеральных работ, с учетом данных о геологическом строении и литологических особенностях грунтов и требований ГОСТ 25100-2020, 20522-12, в разрезе территории проектируемого здания выделено 4 инженерно-геологических элементов, ИГЭ (инженерно-геологические слои сверху - вниз):

ИГЭ-1. Насыпной грунт, t QIV. Вскрыт всеми скважинами, мощность 0,5 м, абсолютные отметки подошвы 325,35 - 325,45 м.

ИГЭ-2. Почвенно-растительный слой, ped QIV. Вскрыт всеми скважинами, мощность слоя 0,5-0,6м интервале глубин от 0,5 до 1,1 м, абсолютные отметки подошвы 324,75 - 324,95 м.

ИГЭ-3. Глина тяжелая, полутвердая, d QIII, Вскрыта всеми скважинами, залегает повсеместно в виде слоя мощностью 2,6 - 3,4 м в интервале глубин от 1,0 до 4,5 м, абсолютные отметки подошвы 321,35 - 322,35 м. Залегает на предполагаемой глубине заложения подошвы фундамента.

Нормативные значения составляют: природной влажности 30,1%, числа пластичности 39,9%, показателя текучести 0,18 д.ед., плотности 1,87 г/см³, коэффициента пористости 0,902 д.ед., степень влажности 0,91 д.ед.

ИГЭ-4. Галечниковый грунт заполнитель в соответствии с ГОСТ 25100-2011 - глина легкая, мягкопластичная, aQIII залегает повсеместно в виде слоя вскрытой мощностью 5,5 - 6,4 м в интервале глубин от 3,6 до 10,0 м, абсолютные отметки подошвы 315,85 - 315,95 м.

Опасные природные процессы и явления

На территории города Невинномысска имеют широкое распространение оползневые явления. Оползни наблюдаются по уступу IV надпойменной террасы по бортам балок, секущих эту террасу (склон горы Невинской практически полностью подвержен оползневым явлениям), здесь

| | |
|--------------|--|
| Взам. Инв. № | |
| Подп. и дата | |
| Инв. № подл. | |

| | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|----------|------------------------------|------|
| Исх. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | 001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МО | Лист |
| | | | | | 19.06.23 | | |

«Перспективного освоения в соответствии с градостроительными регламентами», в соответствии с принятым вариантом планировочного и объемно-пространственного решения застройки соответствующего градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Невинномысска от 03.09.2021 № 1521 (с изменениями от 20.04.2023г.). Границы сформированы с отступом от границ земельных участков и элементов планировочной структуры, стоящих на государственном кадастровом учете и предполагаемых к образованию в соответствии с данными материалами планировки и межевания территории. Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра, до вспомогательных строений – 1 метр (согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Невинномысска от 03.09.2021 № 1521), данные отступы рекомендовано принимать, в том числе от границ элементов планировочной структуры расположенных в пределах одного земельного участка.

Охранные, санитарно защитные зоны коммуникаций, а также минимально допустимые расстояния установлены в соответствии:

1) Для водоводов - СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (п. 2.4.);

2) Для подземного газопровода среднего давления - Правила охраны газораспределительных сетей

утв. постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 (п.7);

3) Для напорной и самотечной и ливневой канализации минимально допустимые расстояния определены согласно таблицы 15 - СП 42.13330.2011;

4) Для линий связи - Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации

утв. постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 (п.4);

5) Для линий электропередач - Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон утв. постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 (Приложение).

Согласно порядка установления охранных зон и эксплуатации инженерных сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений.

4. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ

Требования градостроительных регламентов применительно к рассматриваемой территории

Проект планировки межевания территории, может быть, применим, исключительно в рамках, действующих, в отношении планируемой территории, градостроительных регламентов и их

| | | | | | | |
|--------------|---------|------|--------|-------|----------|------------------------------|
| Взам. Инв. № | | | | | | |
| | | | | | | |
| Подп. и дата | | | | | | |
| | | | | | | |
| Инв. № подл. | | | | | | |
| | | | | | | |
| Исх. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Лист |
| | | | | | 19.06.23 | 001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МО |

| | | |
|---|--|---|
| 1. | Бытовое обслуживание | минимальный размер земельного участка не подлежит установлению; максимальный размер земельного участка – 5000 кв. метров |
| 2. | Объекты культурно-досуговой деятельности | минимальный размер земельного участка – 200 кв. метров; максимальный размер земельного участка не подлежит установлению. |
| 3. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | минимальный размер земельного участка – 50 кв. метров; максимальный размер земельного участка – 1200 кв. метров |
| 4. | Деловое управление | минимальный размер земельного участка – 100 кв. метров; максимальный размер земельного участка не подлежит установлению |
| 5. | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | минимальный размер земельного участка – 2000 кв. метров; максимальный размер земельного участка не подлежит установлению |
| 6. | Рынки | минимальный размер земельного участка – 800 кв. метров; максимальный размер земельного участка – 8400 кв. метров, из расчета 14 кв. метров участка на 1 кв. метр торговой площади |
| 7. | Банковская и страховая деятельность | минимальный размер земельного участка – 100 кв. метров; максимальный размер земельного участка – 2400 кв. метров |
| 8. | Вставочно-ярмочная деятельность | минимальный размер земельного участка – 800 кв. метров; максимальный размер земельного участка – 8400 кв. метров, из расчета 14 кв. метров участка на 1 кв. метр торговой площади |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков | | |
| 9. | Для индивидуального жилищного строительства | минимальный размер земельного участка – 500 кв. метров; максимальный размер земельного участка – 1500 кв. метров; минимальный размер земельного участка образуемого в результате раздела, выдела, перераспределения, а также существующего в условиях сложившейся застройки - не менее 300 кв. метров |
| 10. | Блокированная жилая застройка | минимальный размер земельного участка для блокированного типа для вновь осваиваемых территорий для одного блока - 150 кв. метров; максимальный размер земельного участка не подлежит установлению |
| 11. | Хранение автотранспорта | минимальный размер земельного участка – 5 кв. метров; максимальный размер земельного участка не подлежит установлению |
| 111. | Размещение гаражей для собственных нужд | минимальный размер земельного участка – 5 кв. метров максимальный размер земельного участка – 40 кв. метров |

| | |
|--------------|--|
| Взам. Инв. № | |
| Подп. и дата | |
| Инв. № подл. | |

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|----------|
| Исх. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| | | | | | 19.06.23 |

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МО

| | | |
|-----|---|---|
| | | метров |
| 12. | Служебные гаражи | минимальный размер земельного участка – 5 кв. метров; максимальный размер земельного участка – 40 кв. метров |
| 13. | Объекты дорожного сервиса | минимальный размер земельного участка – 300 кв. метров; максимальный размер земельного участка – 2000 кв. метров |
| 14. | Заправка транспортных средств | минимальный размер земельного участка – 300 кв. метров; максимальный размер земельного участка – 2000 кв. метров |
| 15. | Обеспечение дорожного отдыха | минимальный размер земельного участка – 300 кв. метров; максимальный размер земельного участка – 2000 кв. метров |
| 16. | Автомобильные мойки | минимальный размер земельного участка – 300 кв. метров; максимальный размер земельного участка – 2000 кв. метров |
| 17. | Ремонт автомобилей | минимальный размер земельного участка – 300 кв. метров; максимальный размер земельного участка – 2000 кв. метров |
| 18. | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | минимальный размер земельного участка – 5000 кв. метров; максимальный размер земельного участка не подлежит установлению |

Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра, до вспомогательных строений – 1 метр. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемое в пределах территориальной зоны, приведено в таблице 41.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки). Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 41.4 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки).

Таблица 41.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки)

| № п/п | Параметр разрешенного строительства | Значение |
|-------|--|----------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Предельное количество этажей: для объектов среднеэтажной жилой застройки; | 8 этажей |
| | для объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки; | 4 этажа |
| | для объектов индивидуального жилищного строительства; | 3 этажа |

| | |
|--------------|--|
| Взам. Инв. № | |
| Подп. и дата | |
| Инв. № подл. | |

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|----------|
| Исх. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| | | | | | 19.06.23 |

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МО

Лист

| | | |
|----|--|---|
| | для иных объектов | не подлежит установлению |
| 2. | Предельная высота зданий: для вспомогательных строений; для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) | не более 20 метров не более 4 метров не подлежит установлению |

Таблица 41.4 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков | | |
| 1. | Коммунальное обслуживание | 60% |
| 2. | Предоставление коммунальных услуг | 60% |
| 3. | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 60% |
| 4. | Социальное обслуживание | 60% |
| 5. | Дома социального обслуживания | 60% |
| 6. | Оказание социальной помощи населению | 60% |
| 7. | Оказание услуг связи | 60% |
| 8. | Общежития | 60% |
| 9. | Гостиничное обслуживание | 60% |
| 10. | Бытовое обслуживание | 60% |
| 11. | Здравоохранение | 60% |
| 12. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 60% |
| 13. | Стационарное медицинское обслуживание | 60% |
| 14. | Образование и просвещение | 60% |
| 15. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 60% |
| 16. | Среднее и высшее профессиональное образование | 80% |
| 17. | Объекты культурно-досуговой деятельности | 60% |
| 18. | Парки культуры и отдыха | 20% |
| 19. | Государственное управление | 60% |
| 20. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 60% |
| 21. | Деловое управление | 60% |
| 22. | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | 50% |
| 23. | Рынки | 60% |
| 24. | Магазины | 60% |
| 25. | Банковская и страховая деятельность | 60% |
| 26. | Общественное питание | 60% |
| 27. | Выставочно-ярмарочная деятельность | 60% |
| 28. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 60% |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков | | |
| 29. | Для индивидуального жилищного строительства | 50% |
| 30. | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 40% |

Взам. Инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|----------|
| Исх. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| | | | | | 19.06.23 |

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МО

| | | |
|------|---|-----|
| 31. | Блокированная жилая застройка | 70% |
| 32. | Среднеэтажная жилая застройка | 40% |
| 321. | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 60% |
| 33. | Религиозное использование | 60% |
| 34. | Осуществление религиозных обрядов | 60% |
| 35. | Религиозное управление и образование | 60% |
| 36. | Обеспечение научной деятельности | 60% |
| 37. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 60% |
| 38. | Проведение научных исследований | 60% |
| 39. | Проведение научных испытаний | 60% |
| 40. | Развлекательные мероприятия | 60% |
| 41. | Объекты дорожного сервиса | 60% |
| 42. | Заправка транспортных средств | 60% |
| 43. | Обеспечение дорожного отдыха | 60% |
| 44. | Автомобильные мойки | 60% |
| 45. | Ремонт автомобилей | 60% |
| 46. | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | 60% |
| 47. | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 60% |
| 48. | Площадки для занятий спортом | 20% |
| 49. | Пищевая промышленность | 60% |
| 50. | Связь | 60% |
| 51. | Оказание услуг связи | 60% |
| 52. | Склады | 60% |
| 53. | Складские площадки | 60% |
| 54. | Обеспечение обороны и безопасности | 60% |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

В отношении зоны ОП - Зона общего пользования установлены следующие параметры разрешенного строительства:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в виде таблицы 55.1 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Невинномысска от 03.09.2021 № 1521 (с изменениями от 20.04.2023г.) далее Правила землепользования и застройки МО города Невинномысска).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны:

| | |
|--------------|--|
| Взам. Инв. № | |
| Подп. и дата | |
| Инв. № подл. | |

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|----------|
| | | | | | |
| | | | | | 19.06.23 |
| Исх. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МО

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 55.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки МО города Невинномысск). На земельные участки, находящиеся в собственности, а также в постоянном (бессрочном) пользовании граждан до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации и предоставленные для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства, предельные (максимальные и минимальные) размеры, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются.

2) Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра, до вспомогательных строений – 1 метр.

3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, приведены в таблице 55.3 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки МО города Невинномысск).

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, устанавливаемые в пределах территориальной зоны, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 55.4 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки МО города Невинномысск).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны осуществляются с учетом режимов и ограничений зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Поскольку зона планировки целиком располагается в пределах территориальной зоны ОД - многофункциональная общественно-деловая зона, в соответствии с ПЗЗ города, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в пределах данной территориальной зоны не указываются, так как в границах данной территориальной зоны не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Допустимые уровни обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в случае жилой застройки перспективного освоения в соответствии с градостроительными регламентами, должны соответствовать показателям, установленным в

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|------|---------|------|-------|----------|------------------------------|------|
| Взам. Инв. № | Подп. и дата | Инв. № подл. | | | | | 19.06.23 | 001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МО | Лист |
| | | | Исх. | Кол.уч. | Лист | №док. | | | |

Согласно таб. 2 ГОСТ 11214-2003 «Блоки оконные деревянные с листовым остеклением», при установке окон с раздельно-спаренной конструкцией, изоляция воздушного шума транспортного потока составляет 30 дБА, применение таких окон позволит обеспечить нормативный уровень шума в ночное и дневное время, при учете, что интенсивность транспортного потока не будет снижаться. 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».

В целом территория по степени благоприятности относится к 1-й категории, и не предусматривает серьезных защитных мероприятий. В случае застройки на участке должна быть создана комфортная и благоприятная среда.

| | | | | | | |
|--------------|--------------|------|-------|-------|----------|------------------------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | | | | | Взам. Инв. № |
| | | | | | | |
| | | | | | 19.06.23 | 001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МО |
| Исх. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата | |
| | | | | | | Лист |



ООО **ГЕОЗЕМ**

ОГРН: 1112651028984; ИНН: 2634803844; юридический адрес: 355017 г. Ставрополь, ул. Мира, 319, офис 3
р/сч.: 40702810060270003408, БИК: 040702660, Северо-Кавказский Банк Сбербанка России г.Ставрополь (доп. офис № 123)
тел.моб.: 8-962-009-51-77, e-mail: geo-zem@hotmail.com

Заказчик - ООО «Колхоз-племзавод имени Чапаева»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

проект планировки и проект межевания территории

Квартал общественно - деловой застройки в районе здания
спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский
край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27

ТОМ 2

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ

Раздел 001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МОГЧ
Графическая часть.

Руководитель

А.А. Шестериков

Инженер

А.А. Агульянова

г.Ставрополь 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

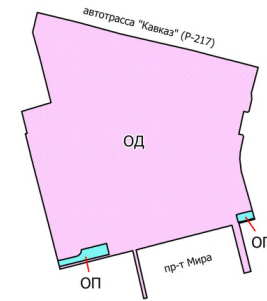
| | ЧАСТЬ II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ | Стр. |
|--------|--|------|
| Лист 1 | Схема расположения элемента планировочной структуры (М 1:5000) | 29 |
| Лист 2 | Схема размещения объектов капитального строительства и зон с особыми условиями использования территории (М 1:1200) | 30 |
| Лист 3 | Схема организации движения транспорта и пешеходов, улично-дорожной сети (М 1:1200) | 31 |
| Лист 4 | Схема вертикальной планировки территории инженерной подготовки и инженерной защиты территории (М 1:1200) | 32 |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|---|---------|------|--------|-------|--------------|-----------------|--------|----------|--|--|
| Взам. Инв. № | | | | | | | | | | | |
| | 001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МОГЧ | | | | | | | | | | |
| Подп. и дата | Исх. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | | | |
| | Материалы обоснования проекта планировки территории. Графическая часть. | | | | | | | | | | |
| Составил | | | | | | | Агульянова А.А. | | 19.06.23 | | |
| Проверил | | | | | | | Шестериков А.А. | | 19.06.23 | | |
| Инв. № подл. | | | | | | Стадия | Лист | Листов | | | |
| | | | | | | ПД | 1 | 3 | | | |
| | | | | | | ООО «ГЕОЗЕМ» | | | | | |

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ
**СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
 СТРОИТЕЛЬСТВА И ЗОН С ОСОБИМИ УСЛОВИЯМИ
 ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

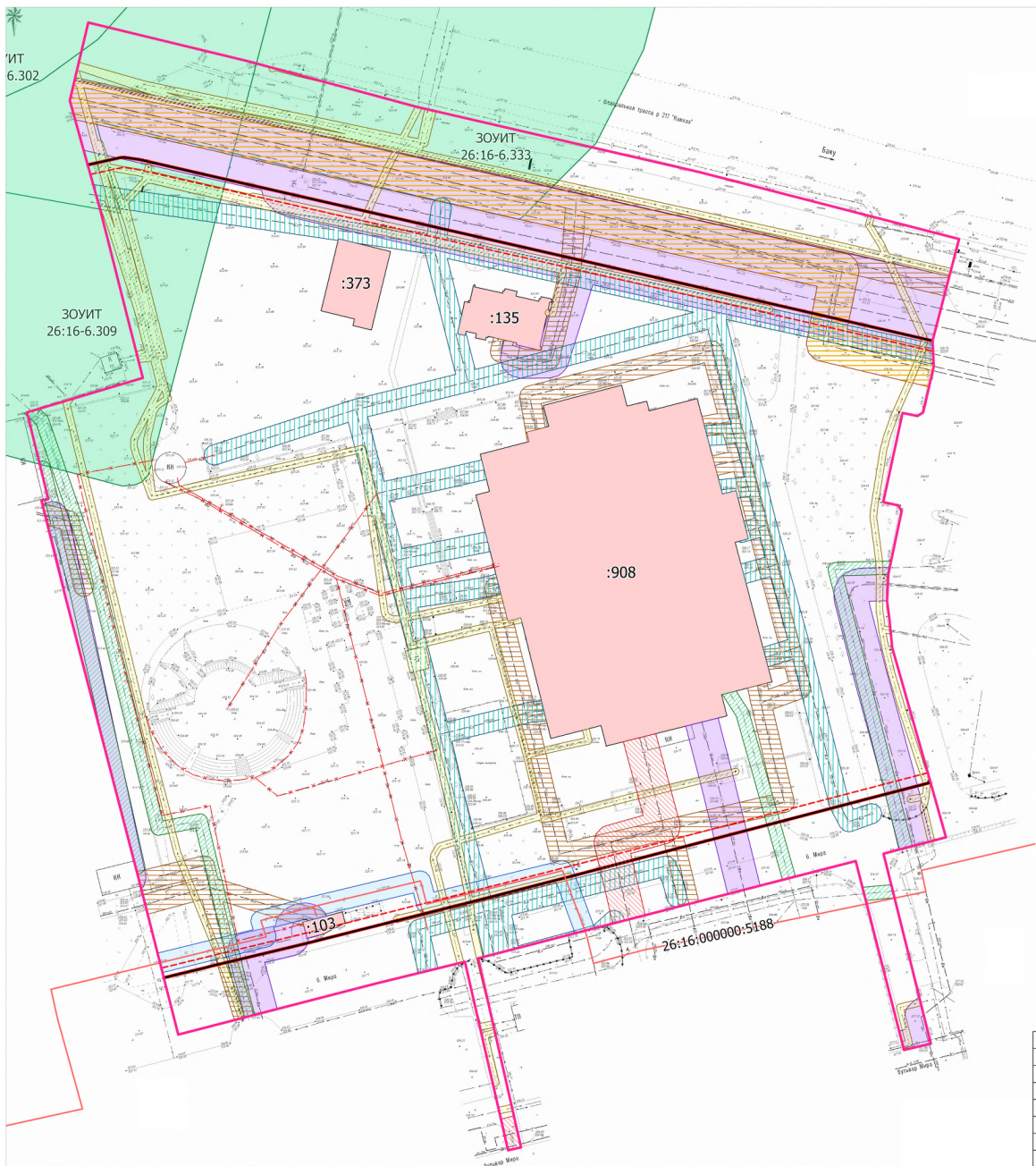
Масштаб 1:1100

СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- зона планировки территории;
- :908 - обозначение объектов капитального строительства;
- 6:16-6.3 - зоны с особыми условиями использования территории по сведениям ЕГРН;
- охранная зона газопровода среднего давления;
- санитарно-охранная зона водовода;
- минимально допустимые расстояния от самотечной канализации до зданий и сооружений;
- минимально допустимые расстояния от напорной канализации до зданий и сооружений;
- минимально допустимые расстояния от ливневой канализации до зданий и сооружений;
- минимально допустимые расстояния от теплотрассы до здания и сооружений;
- охрана зона кабеля связи;
- охранная зона кабеля электропередачи;
- сети подлежащие демонтажу и переносу;
- устанавливаемые красные линии и линии регулирования застройки




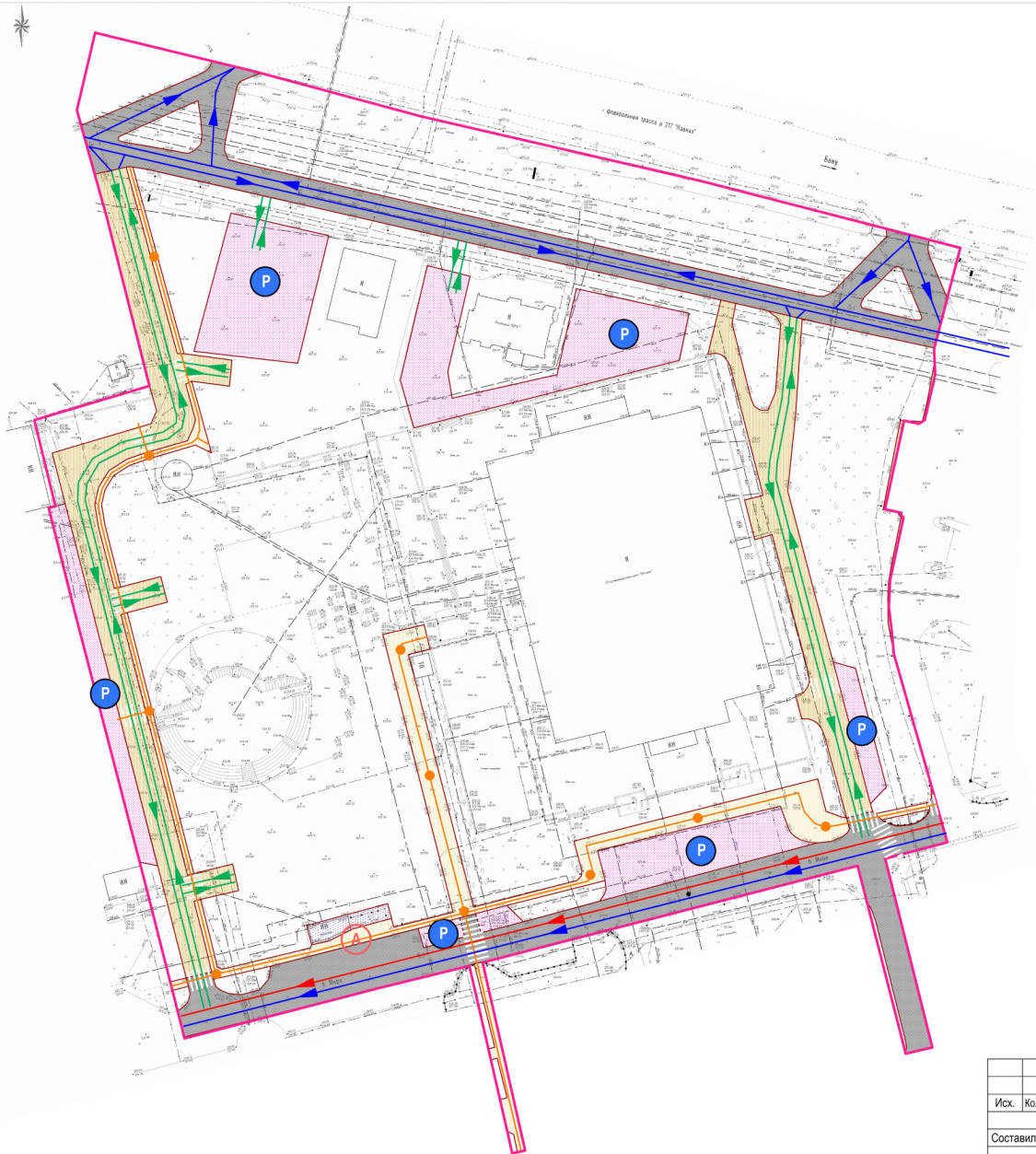
| | | | | | | | | | |
|----------|---------|-----------------|-------|-------|----------|---|--------------|------|--------|
| | | | | | | 001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МОГЧ | | | |
| Иск. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата | Проект планировки территории. Графическая часть. Схема размещения объектов капитального строительства и зон с особыми условиями использования территории (М 1:1100) | Стадия | Лист | Листов |
| Составил | | Агульянова А.А. | | | 19.06.23 | | ПД | 1 | 1 |
| Проверил | | Щестериков А.А. | | | 19.06.23 | | ООО «ГЕОЗЕМ» | | |

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ
**СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА
 И ПЕШЕХОДОВ, УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ**

Масштаб 1:1250

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - зона планировки территории;
-  - территория дорог общего пользования, магистральные улицы;
-  - территория внутриквартальных дорог и проездов;
-  - территория тротуаров, отмолок, пешеходных дорожек;
-  - территория тротуаров, отмолок, пешеходных дорожек;
-  - наземные пешеходные переходы;
-  - линии движения транспорта;
-  - линии движения общественного транспорта;
-  - основные направления движения транспорта внутри квартала;
-  - основные направления движения пешь;
-  - автостоянки и парковки;
-  - автобусные остановки







| | | | | | | | | | | | |
|----------|---------|-----------------|-------|-------|----------|---|--|--|--------|------|--------|
| | | | | | | 001/2023.01 ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МОГЧ | | | | | |
| Иск. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата | Проект планировки территории. Графическая часть. Схема организации движения транспорта и пешеходов, улично- дорожной сети (М 1:1250) | | | | | |
| Составил | | Агульянова А.А. | | | 19.06.23 | | | | Стадия | Лист | Листов |
| Проверил | | Шестериков А.А. | | | 19.06.23 | | | | ПД | 1 | 1 |
| | | | | | | ООО «ГЕОЗЕМ» | | | | | |

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ
**СХЕМА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
 ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ И ИНЖЕНЕРНОЙ
 ЗАЩИТЫ ТЕРРИТОРИИ**

Масштаб 1:1250

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - зона планировки территории;
-  :908 - обозначение объектов капитального строительства;
-  $\frac{325,26}{325,26}$ - отметка вертикальной планировки — *проектная*
— *существующая*
-  $\frac{7}{55}$ - уклоноуказатель вертикальной планировки; — *уклон в промилле*
— *расстояния в метрах*

| | | | | | | | | | | | |
|----------|-----------------|------|-------|-------|----------|---|--|--|--------------|------|--------|
| | | | | | | 001/2023.01 ДПТ-ПД-Т2-ПТТ-МОГЧ | | | | | |
| Иск. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата | Проект планировки территории. Графическая часть. Схема вертикальной планировки территории инженерной подготовки и инженерной защиты территории (М 1:1250) | | | Стадия | Лист | Листов |
| Составил | Агульянова А.А. | | | | 19.06.23 | | | | ПД | 1 | 1 |
| Проверил | Шестериков А.А. | | | | 19.06.23 | | | | ООО «ГЕОЗЕМ» | | |

