



ВРЕМЯ ПРОЕКТА

ОГРН 1027700132195; ИНН/КПП 2634104733/263401001
г. Ставрополь, ул. Ломоносова, 23, оф. 603; +7-962-021-0002;
vremyaproekta@yandex.ru; www.времяпроекта.рф

Изменения в документацию по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071001:264, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Кочубея, земельный участок 191, площадью 394843 кв. метра.

РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

Материалы по обоснованию

ВП-16.ППТ.2-2023

Директор



Головахин Е.Н.

Том 1.

Проект планировки территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Содержание.

№ п/п	Наименование	Стр.
	Состав проекта.	
	Содержание	
	ВП-16.ППТ.2-2023 Текстовая часть.	
	ВП-16.ППТ.2-2023 Графическая часть.	

Инв. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

							ВП-16.ППТ.2-2023-С			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата					
ГИП		Головахин			2025		Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
								П	1	1
								 ООО ВРЕМЯ ПРОЕКТА		

Состав проектной документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
	ВП-16.ППТ-2023	Проект планировки территории.	
1	ВП-16.ППТ.1-2023	Основная часть проекта планировки территории.	
		Текстовая часть.	
		Графическая часть.	
2	ВП-16.ППТ.2-2023	Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
		Текстовая часть.	
		Графическая часть.	
	ВП-16.ПМТ-2023	Проект межевания территории	
3	ВП-16.ПМТ.1-2023	Основная часть проекта межевания территории.	
		Текстовая часть.	
		Графическая часть.	
4	ВП-16.ПМТ.2-2023	Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	
		Графическая часть.	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №											
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата					
			ГИП	Головахин				2025	Состав проектной документации		Стадия	Лист	Листов
											П	1	1
											 ООО ВРЕМЯ ПРОЕКТА		

2. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры.

Карта планировочной структуры территории представлена в графической части на л. 2.

Образование земельных участков, выполняется на территории микрорайона «Гвардеский», являющегося по действующему генеральному плану города зоной перспективного развития селитебной городской территории.

Транспортная связь с жилым районом осуществляется с улицы Калинина и с улицы Водопроводной.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Основная задача проекта – внесение изменений в документацию по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071001:264, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Кочубея, земельный участок 191, площадью 394843 кв. метра, утвержденную постановлением администрации города Невинномыска от 01.11.2022 № 1665, путем образования новых земельных участков. Изменения выполнены на основании задания на проектирование в соответствии с договором о комплексном развитии территории от 20 мая 2022 № 1-2022кргт/72.

Изменения в документацию по планировке территории вносятся в связи с образованием земельных участков:

1). Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 26:16:071001:1342 и 26:16:071001:1313 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», образуются земельные участки :ЗУ1 площадью 400.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ2 площадью 400.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ3 площадью 400.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ4 площадью 400.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»;

2). Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 26:16:071001:1628 и 26:16:071001:1607 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», образуются земельные участки :ЗУ5 площадью 400.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ6 площадью 400.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ7 площадью 1600.0 м² с видом разрешенного использования «магазины»;

3). Путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 26:16:071001:1647 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», образуются земельные участки :ЗУ8 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и :ЗУ9 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»;

4). Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	26:16:071001:1628 и 26:16:071001:1607 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», образуются земельные участки :ЗУ5 площадью 400.0 м ² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ6 площадью 400.0 м ² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ7 площадью 1600.0 м ² с видом разрешенного использования «магазины»;					
			3). Путем раздела земельного участка с кадастровым номерам: 26:16:071001:1647 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», образуются земельные участки :ЗУ8 площадью 450.0 м ² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и :ЗУ9 площадью 450.0 м ² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»;					
			4). Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами:					
						ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ		Лист
								5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			

26:16:071001:1708, 26:16:071001:1711, 26:16:071001:1709 и 26:16:071001:1710 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», образуются земельные участки :ЗУ10 площадью 500.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ11 площадью 440.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ12 площадью 2654.0 м² с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование»; :ЗУ13 площадью 529.0 м² с видом разрешенного использования «Благоустройство территории»;

5). Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 26:16:071001:1673 с видом разрешенного использования «Магазины» и 26:16:071001:1674 с видом разрешенного использования «Благоустройство территории», образуются земельные участки :ЗУ14 площадью 1690.0 м² с видом разрешенного использования «Магазины» и :ЗУ15 площадью 3676.0 м² с видом разрешенного использования «Благоустройство территории»;

6). Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 26:16:071001:1487, 26:16:071001:1488, 26:16:071001:1062, с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть» и 26:16:071001:1489 с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», образуются земельные участки :ЗУ16 площадью 7009.0 м² с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть», :ЗУ17 площадью 7051.0 м² с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть», :ЗУ18 площадью 2100.0 м² с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование»; :ЗУ44 площадью 17767.0 м² с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть»; :ЗУ49 площадью 540.0 м² с видом разрешенного использования «Благоустройство территории».

7). Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 26:16:071001:1143, 26:16:071001:1144, 26:16:071001:1145, 26:16:071001:1146, 26:16:071001:1147, 26:16:071001:1148, 26:16:071001:1149, 26:16:071001:1127, 26:16:071001:1128, 26:16:071001:1129, 26:16:071001:1130, 26:16:071001:1131, 26:16:071001:1132, 26:16:071001:1133, 26:16:071001:1134, 26:16:071001:1135, 26:16:071001:1136, 26:16:071001:1138, 26:16:071001:1139, 26:16:071001:1140 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», образуются земельные участки :ЗУ19 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ20 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ21 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ22 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ23 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ24 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ25 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ26 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ27 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ28 площадью 900.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ29 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ30 площадью 477.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ31 площадью 511.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»;

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	площадью 450.0 м ² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ23 площадью 450.0 м ² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ24 площадью 450.0 м ² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ25 площадью 450.0 м ² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ26 площадью 450.0 м ² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ27 площадью 450.0 м ² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ28 площадью 900.0 м ² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ29 площадью 450.0 м ² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ30 площадью 477.0 м ² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ31 площадью 511.0 м ² с видом разрешенного использования «для						
Изм.		Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ						Лист
													6

индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ32 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ33 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ34 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ35 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ36 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ37 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ38 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ39 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ40 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ41 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ42 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»; :ЗУ43 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

8). Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 26:16:071001:1727 с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть», 26:16:071001:1723 и 26:16:071001:1724 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и 26:16:071001:1725 с видом разрешенного использования «Благоустройство территории», образуются земельные участки :ЗУ45 площадью 5743.0 м² с видом разрешенного использования «Благоустройство территории» и :ЗУ46 площадью 6126.0 м² с видом разрешенного использования «улично-дорожная сеть».

9). Путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 26:16:071001:1608 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», образуются земельные участки :ЗУ47 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и :ЗУ48 площадью 450.0 м² с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

В результате изменений, формируются следующие функциональные зоны:

1. Жилого назначения:

– зона застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1»;

2. Транспортной инфраструктуры:

– зона автомобильного транспорта «Т».

3. Общественно-делового назначения:

– multifunctional общественно-деловая зона «ОД».

4. Рекреация:

– зона озелененных территорий (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары) «Р2».

4. Схема организации движения транспорта и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети.

Схема организации движения транспорта представлена в графической части на л. 6.

В микрорайоне Гвардейском расположены элементы улично-дорожной сети (улицы),

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подпись и дата					
- зона автомобильного транспорта «Т». 3. Общественно-делового назначения: – многофункциональная общественно-деловая зона «ОД». 4. Рекреация: – зона озелененных территорий (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары) «Р2». 4. Схема организации движения транспорта и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта представлена в графической части на л. 6. В микрорайоне Гвардейском расположены элементы улично-дорожной сети (улицы),						
						ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	7

которым присвоены названия: ул. имени Константина Зизевского, ул. имени Антона Немова, ул. имени Сергея Ивакина, ул. имени Михаила Парыгина, ул. имени Алексея Литвиненко, ул. имени Вячеслава Яковлева, ул. имени Александра Сластина, ул. имени Александра Гриднева, ул. имени Игоря Савина, ул. имени Константина Ковальчука, ул. имени Александра Орлова, ул. имени Марии Суховой.

Транспортная связь с жилым районом осуществляется по улице Калинина.

В северной части тупиковых проездов расположены разворотные площадки 15х15 м (см. лист 6), обеспечивающие маневрирование мусоровозов и автомобилей пожарных подразделений.

Согласно письму управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Невинномыска, № 1820-14 от 06 сентября 2022 года, в рамках проектирования работ по реконструкции улицы Калинина планируется автомобильная дорога с оборудованием остановок общественного транспорта с южной стороны земельного участка. Также, планируется организация проезда с западной стороны территории комплексной застройки.

На территории запроектирована основная улица шириной 22 м. с проезжей частью 7 м., а второстепенные - 15 м.

Тротуары для пешеходов выполнены с асфальто-бетонным покрытием шириной 1,2 м. Предусмотрены мероприятия для беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения, в том числе использующих кресла-коляски. Хранение личного транспорта жителями индивидуальной жилой застройки предусмотрено осуществлять в границах личных участков граждан.

Велодорожка шириной 1,5 м запроектирована в рекреационной зоне вокруг сквера, расположенного в Юго-Восточной и Юго-Западной части участка.

Организация движения транспортных средств на основной улице, осуществляется в соответствии с установленными правилами дорожного движения Российской Федерации.

Скорость движения на всей протяженности улицы - ограничена, продольная разметка и обозначение краев проезжей части позволяют упорядочить движение, сформировать ряды, что способствует повышению общей пропускной способности дороги и безопасности движения.

Проектируемый рельеф, проезды и другие элементы благоустройства решены в увязке с проектными отметками застройки и существующими отметками прилегающей территории.

На территории многоквартирных жилых домов предусмотренные парковочные места (гостевые парковки) для автомобилей с допустимой максимальной массой до 3,5 т.

Расстояния от зданий и сооружений до парковок (гостевых парковок), расположенных на участках с функциональными зонами Ж-1, Ж-2 соответствуют противопожарным и санитарным требованиям. В соответствии с п.4.15 СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты», противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий, сооружений до открытых площадок для стоянки автомобилей с допустимой максимальной массой до 3,5 т не нормируются.

5. Схема границ территорий объектов культурного наследия.

В микрорайоне «Гвардейский» объекты культурного наследия отсутствуют.

6. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, микрорайон «Гвардейский», расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Калинина,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	требованиям. В соответствии с п.4.15 СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты», противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий, сооружений до открытых площадок для стоянки автомобилей с допустимой максимальной массой до 3,5 т не нормируются.						
5. Схема границ территорий объектов культурного наследия.									
В микрорайоне «Гвардейский» объекты культурного наследия отсутствуют.									
6. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.									
Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, микрорайон «Гвардейский», расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Калинина,									
						ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ			Лист
									8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				

не расположен в санитарно-защитной зоне и в зоне с особыми условиями использования территорий.

7. 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.

Территория по комплексу планировочных факторов имеет значительный градостроительный потенциал и благоприятные условия для формирования жилого квартала в связи:

- с близким расположением к существующей застройке;
- возможностью выхода на общегородские транспортные магистрали, транспортной доступностью в центральную часть города Невинномыска;
- благоприятными инженерно-геологическими и экологическими условиями.

Проектом предусмотрено благоустройство улиц на территории жилого квартала, а именно: озеленение, освещение, оборудование дорогами и тротуарами, имеющими твердое покрытие с удалением талых и ливневых вод. Также в микрорайоне предусмотрена площадка с детским и спортивным оборудованием, тротуарные дорожки служат зоной прогулки для населения, велосипедная дорожка. Озеленение территории по окончании строительства производится растительным грунтом с посевом многолетних трав. В качестве малых форм при благоустройстве территории использованы скамейки и урны.

Расчеты произведены в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города Невинномыска.

Сведение об образовании новых земельных участков в микрорайоне «Гвардейский»:

- Земельные участки, образуемые для индивидуального жилищного строительства - 37 шт;
- Земельный участок, образуемый под магазины - 2 шт;
- Земельный участок, образуемый для улично-дорожного назначения - 4 шт;
- Земельные участки, образуемые под сквер – 4 шт;
- Земельный участок, образуемый под дошкольное, начальное и среднее общее образование – 2 шт.

Количество земельных участков, предназначенных для жилой застройки, в микрорайоне «Гвардейский»:

- под индивидуальную жилую застройку – 455 шт.;
- под блокированную жилую застройку - 8 шт.;
- под малоэтажную многоквартирную жилую застройку - 1 шт.

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

Определение численности микрорайона «Гвардейский»:

Для расчета количества жителей принято среднее значение - 3 человека на один жилой дом, следовательно, на 455 участка под индивидуальное жилищное строительство – 1365 чел.
на 8 участков под блокированную жилую застройку - 24 чел.

На земельном участке 26:16:071001:1656 расположены два малоэтажных многоквартирных жилых дома.

Технико-экономические показатели малоэтажных жилых домов:

Общая площадь квартир всего – 546.56 м²
Количество квартир всего – 16 шт.
Следовательно, количество людей в малоэтажных жилых домах составляет:
 $546.56 : 30 \text{ м}^2 = 18 \text{ чел.}$
(где, 30 м² – норма площади квартир в расчете на одного человека, м²) .

Всего численность населения в микрорайоне «Гвардейский» =1407 чел.
В индивидуальных и блокированных жилых дома- 1389 человек.
В малоэтажных жилых домах – 18 человек.

Плотность населения микрорайона Гвардейский:
- количество населения: 1407 чел.
- территория, планируемая под жилье: 27,31 (га)

Плотность населения – $1407 : 27,31=52 \text{ чел./га}$ соответствует нормативной.

Расчет площадей спортивных, детских площадок и зон отдыха, размещаемых в микрорайонах (кварталах) жилых зон городских населенных пунктов Ставропольского края.

Расчет площадок для индивидуальных и блокированных жилых домов.

Согласно СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» таблица 8.1 произведен расчет площадок.

Количество жителей в индивидуальных и блокированных жилых домах 1389 чел.
Согласно нормативу, требуемая площадь зоны для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,4 м²/чел., следовательно, $0,4 \times 1389=555.6 \text{ м}^2$.

Проектом предусмотрена детская площадка площадью 882.2 м².

Согласно нормативу, требуемая площадь зоны для отдыха взрослого населения принята 0,1 м²/чел., следовательно, $0,1 \times 1389=138.9 \text{ м}^2$.

Проектом предусмотрена зона отдыха площадью 288.0 м².

Согласно нормативу, требуемая площадь зоны для занятий физической культурой принята 0,5 м²/чел., следовательно $0,5 \times 1389=694.5 \text{ м}^2$.

Проектом предусмотрена спортивная площадка площадью 1052.6 м².

Расчет площади сквера и озеленения.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края, таблица 2.11.1, произведен расчет озеленения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Проектом предусмотрена детская площадка площадью 882.2 м². Согласно нормативу, требуемая площадь зоны для отдыха взрослого населения принята 0,1 м²/чел., следовательно, 0.1x1389=138.9 м². Проектом предусмотрена зона отдыха площадью 288.0 м². Согласно нормативу, требуемая площадь зоны для занятий физической культурой принята 0,5 м²/чел., следовательно 0.5x1389=694.5 м². Проектом предусмотрена спортивная площадка площадью 1052.6 м². Расчет площади сквера и озеленения. Согласно местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, таблица 2.11.1, произведен расчет озеленения.					
			ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист		
						10		

Для определения площади озеленения общего пользования принята норма 12 м² на 1 жителя, следовательно 1407 х 12 = 16884.0 м² общего озеленения.

- Сквер №1 на участке :ЗУ15 – площадью 3676.0 м²;
- Сквер №2 на участке :ЗУ45 – площадью 5743.0 м²;
- Сквер №3 на участке :ЗУ13 – площадью 529.0 м²;
- Сквер №3 на участке :ЗУ49 – площадью 540.0 м²;
- Озеленение общего пользования на участке :ЗУ44 – 8707.3 м²
- Придомовая территории 30% озеленения - 11696.0 м²

Всего площадь озеленения территории микрорайона «Гвардейский» – 30891.3 м².

Расчет потребности учреждений социально-культурного назначения.

Детские дошкольные образовательные организации.

В соответствии с программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования города Невинномыска на 2023-2035 годы, утвержденной решением Думы города Невинномыска от 19 декабря 2023 года № 293-38 потребность количества мест для дошкольного образовательного учреждения составляет 53 места на 1000 человек, следовательно (1407/1000) х 53 = 75 мест – потребность в количестве мест для дошкольного образовательного учреждения на территории микрорайона «Гвардейский».

В микрорайоне «Гвардейский» предусмотрено 2 земельных участка под дошкольное, начальное и среднее общее образование, участок :ЗУ12 площадью 2654.0 м² и участок :ЗУ18 площадью 2100.0 м²

На земельном участке :ЗУ18 предусмотрено детское дошкольное учреждение на 60 мест.

На земельном участке :ЗУ12 предусмотрено детское дошкольное учреждение на 45 мест.

Согласно нормам СП 42.13330.2016 Приложение Д. Таблица Д.1 «При вместимости дошкольных образовательных организаций, м², на одно место: до 100 мест – 44 м²».

Нормируемый (средний) радиус обслуживания населения одной образовательной организацией 500 м.

Общеобразовательные школы.

В соответствии с программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования города Невинномыска на 2023-2035 годы, утвержденной решением Думы города Невинномыска от 19 декабря 2023 года № 293-38 потребность количества мест для общеобразовательных организаций 124 места на 1000 человек, следовательно (1407/1000) х 124 = 174 мест – потребность в количестве мест для общеобразовательных учреждений на территории микрорайона «Гвардейский».

Необходимо количество мест (174 человек), обеспеченно в существующих общеобразовательных школах.

Нормируемый (средний) радиус обслуживания населения одной образовательной организацией 30 мин.

Согласно письму администрации города Невинномыска от 17.07.2024г, № 5012-03 в муниципальных общеобразовательных организациях города Невинномыска (далее – МБОУ СОШ), расположенных в зоне застройки и близлежащих районах, имеется следующее количество свободных мест: в МБОУ СОШ №20 – 10 свободных мест, в МБОУ СОШ №5 – 514 свободных мест, в МБОУ СОШ №3 – 19 свободных мест, в МБОУ СОШ №16 – 33 свободных места.

Указанные учреждения образования могут обеспечить потребность в части принятия детей

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

из микрорайона «Гвардейский», учитывая существующую транспортную доступность.

Магазины.

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края, таблица 2.15.1, требуемая площадь по нормативу 280.0м² на 1000 жителей, получаем (1407/1000) х280 = 394.0 м² торговой площади.

В микрорайоне «Гвардейский» предусмотрены земельные участки, с видом разрешенного использования «Магазины», :ЗУ7 площадью 1600.0 м² и :ЗУ14 площадью 1690.0 м² (см. Раздел ПМТ).

Показатели микрорайона Гвардейский после внесенных изменений.

1.Микрорайон Гвардейский.....	39.48 га (100%)
- жилая зона	27.26 га (69%)
- зона делового, общественного и коммерческого назначения.....	1.25 га (3%)
- зона рекреации (сквер, площадки)	1.20 га (3%)
-площадь улиц и проездов в границах красных линий.....	9,77 га (25%)
в т.ч.: площадь дорожного покрытия.....	4,20 га
в т.ч.: площадь тротуаров.....	0,82 га
в т.ч.: площадь озеленения.....	0,87 га
в т.ч.: придомовая территория.....	3,88 га
из них 30% зеленых зон.....	1.17 га
2.КОЛИЧЕСТВО УЧАСТКОВ ВСЕГО.....	487
в т.ч. участки под индивидуальные жилые дома «Ж1».....	455
в т.ч. участки под блокированные жилые дома «Ж1».....	8
в т.ч. участок под малоэтажную жилую застройку «Ж2».....	1
в т.ч. участок благоустройство территории «Р2»	5
в т.ч. участок зоны автомобильного транспорта «Т»	13
в т.ч. участок делового, общественного и коммерческого назначения «ОД».....	5
3.КОЛИЧЕСТВО ЖИТЕЛЕЙ В МИКРОРАЙОНЕ «ГВАРДЕЙСКИЙ».....	1401 чел.
в т.ч. в индивидуальных жилых домах.....	1359 чел.
в т.ч. в блокированных жилых домах.....	24 чел.
в т.ч. малоэтажных многоквартирных жилых домах (2 жилых этажа)	18 чел.

8. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры проектируемой территории.

На территории микрорайона «Гвардейский» преобладает селитебная зона застройки с жилыми домами.

Площадь земельных участков:

для индивидуального жилищного строительства принята от 400 до 900.0 м²,

для блокированной жилой застройки принята 300.0 м².

для застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами 2268.0 м²;

В соответствии с решением о комплексном развития на территории муниципального

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

образования города Невинномысска Ставропольского края от 08.04.2022 № 455, минимальные отступы от границ земельных участков, образуемых и (или) изменяемых в соответствии с документацией по планировке территории, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений составляют 1 метр, при соблюдении норм инсоляции, освещенности, противопожарной защиты.

9. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.

В границах микрорайона «Гвардейский» расположены существующие объекты капитального строительства в количестве 121 шт. – одноэтажные индивидуальные жилые дома с кадастровыми номерами: 26:16:071001:1447 общей площадью 93.7 м², 26:16:071001:1541 общей площадью 108.3 м², 26:16:071001:1483 общей площадью 104.5 м², 26:16:071001:1499 общей площадью 96.1 м², 26:16:071001:1459 общей площадью 94.2 м², 26:16:071001:1515 общей площадью 82.5 м², 26:16:071001:1542 общей площадью 97.8 м², 26:16:071001:1531 общей площадью 106.9 м², 26:16:071001:1544 общей площадью 119.7 м², 26:16:071001:1545 общей площадью 118.8 м², 26:16:071001:1093 общей площадью 112.6 м², 26:16:071001:1115 общей площадью 112.6 м², 26:16:071001:1094 общей площадью 112.6 м², 26:16:071001:1119 общей площадью 112.6 м², 26:16:071001:1095 общей площадью 112.6 м², 26:16:071001:1112 общей площадью 112.6 м², 26:16:071001:1096 общей площадью 120.5 м², 26:16:071001:1116 общей площадью 120.5 м², 26:16:071001:1098 общей площадью 120.5 м², 26:16:071001:1096 общей площадью 120.5 м², 26:16:071001:1114 общей площадью 120.5 м², 26:16:071001:1097 общей площадью 120.5 м², 26:16:071001:1113 общей площадью 120.5 м², 26:16:071001:1091 общей площадью 120.5 м², 26:16:071001:1471 общей площадью 121.5 м², 26:16:071001:1472 общей площадью 122.0 м², 26:16:071001:1090 общей площадью 117.3 м², 26:16:071001:1111 общей площадью 117.3 м², 26:16:071001:1092 общей площадью 117.3 м², 26:16:071001:1108 общей площадью 117.3 м², 26:16:071001:1099 общей площадью 117.3 м², 26:16:071001:1109 общей площадью 117.3 м², 26:16:071001:1088 общей площадью 100.1 м², 26:16:071001:1110 общей площадью 100.1 м², 26:16:071001:1087 общей площадью 100.1 м², 26:16:071001:1118 общей площадью 100.1 м², 26:16:071001:1086 общей площадью 100.1 м², 26:16:071001:1117 общей площадью 100.1 м², 26:16:071001:1089 общей площадью 100.1 м², 26:16:071001:1469 общей площадью 121.6 м², 26:16:071001:1473 общей площадью 121.5 м², 26:16:071001:1460 общей площадью 107.5 м², 26:16:071001:1514 общей площадью 82.9 м², 26:16:071001:1448 общей площадью 155.7 м², 26:16:071001:1444 общей площадью 112.6 м², 26:16:071001:1451 общей площадью 143.1 м², 26:16:071001:1537 общей площадью 116.7 м², 26:16:071001:1536 общей площадью 117.4 м², 26:16:071001:1538 общей площадью 117.2 м², 26:16:071001:1530 общей площадью 116.8 м², 26:16:071001:1529 общей площадью 117.0 м², 26:16:071001:1525 общей площадью 117.4 м², 26:16:071001:1524 общей площадью 116.7 м², 26:16:071001:1475 общей площадью 116.5 м², 26:16:071001:1474 общей площадью 117.0 м², 26:16:071001:1477 общей площадью 117.1 м², 26:16:071001:1534 общей площадью 117.1 м², 26:16:071001:1533 общей площадью 116.9 м², 26:16:071001:1535 общей площадью 116.6 м², 26:16:071001:1527 общей площадью 116.8 м², 26:16:071001:1528 общей площадью 117.4 м², 26:16:071001:1523 общей площадью 117.6 м², 26:16:071001:1522 общей площадью 116.7 м², 26:16:071001:1476 общей площадью 116.9 м², 26:16:071001:1461 общей площадью 117.4 м², 26:16:071001:1465 общей площадью 116.9 м², 26:16:071001:1464 общей площадью 116.5 м², 26:16:071001:1431 общей площадью 102.8 м², 26:16:071001:1435 общей площадью 101.8 м², 26:16:071001:1457 общей площадью 101.6 м², 26:16:071001:1456 общей площадью 102.7 м², 26:16:071001:1455 общей площадью 101.6 м², 26:16:071001:1436 общей площадью 102.8 м², 26:16:071001:1434 общей площадью 101.9 м²,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	26:16:071001:1537 общей площадью 116.7 м ² , 26:16:071001:1536 общей площадью 117.4 м ² , 26:16:071001:1538 общей площадью 117.2 м ² , 26:16:071001:1530 общей площадью 116.8 м ² , 26:16:071001:1529 общей площадью 117.0 м ² , 26:16:071001:1525 общей площадью 117.4 м ² , 26:16:071001:1524 общей площадью 116.7 м ² , 26:16:071001:1475 общей площадью 116.5 м ² , 26:16:071001:1474 общей площадью 117.0 м ² , 26:16:071001:1477 общей площадью 117.1 м ² , 26:16:071001:1534 общей площадью 117.1 м ² , 26:16:071001:1533 общей площадью 116.9 м ² , 26:16:071001:1535 общей площадью 116.6 м ² , 26:16:071001:1527 общей площадью 116.8 м ² , 26:16:071001:1528 общей площадью 117.4 м ² , 26:16:071001:1523 общей площадью 117.6 м ² , 26:16:071001:1522 общей площадью 116.7 м ² , 26:16:071001:1476 общей площадью 116.9 м ² , 26:16:071001:1461 общей площадью 117.4 м ² , 26:16:071001:1465 общей площадью 116.9 м ² , 26:16:071001:1464 общей площадью 116.5 м ² , 26:16:071001:1431 общей площадью 102.8 м ² , 26:16:071001:1435 общей площадью 101.8 м ² , 26:16:071001:1457 общей площадью 101.6 м ² , 26:16:071001:1456 общей площадью 102.7 м ² , 26:16:071001:1455 общей площадью 101.6 м ² , 26:16:071001:1436 общей площадью 102.8 м ² , 26:16:071001:1434 общей площадью 101.9 м ² ,							
									ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ	Лист
										13
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

26:16:071001:1103	общей площадью	102.2 м ² ,	26:16:071001:1179	общей площадью	102.3 м ² ,
26:16:071001:1101	общей площадью	102.3 м ² ,	26:16:071001:1178	общей площадью	102.1 м ² ,
26:16:071001:1177	общей площадью	102.1 м ² ,	26:16:071001:1437	общей площадью	118.4 м ² ,
26:16:071001:1433	общей площадью	119.2 м ² ,	26:16:071001:1428	общей площадью	119.2 м ² ,
26:16:071001:1432	общей площадью	118.8 м ² ,	26:16:071001:1429	общей площадью	116.0 м ² ,
26:16:071001:1430	общей площадью	90.0 м ² ,	26:16:071001:1427	общей площадью	118.9 м ² ,
26:16:071001:1106	общей площадью	89.9 м ² ,	26:16:071001:1105	общей площадью	118.3 м ² ,
26:16:071001:1104	общей площадью	89.7 м ² ,	26:16:071001:1102	общей площадью	118.4 м ² ,
26:16:071001:1100	общей площадью	89.8 м ² ,	26:16:071001:1439	общей площадью	121.4 м ² ,
26:16:071001:1440	общей площадью	121.1 м ² ,	26:16:071001:1443	общей площадью	121.6 м ² ,
26:16:071001:1438	общей площадью	122.2 м ² ,	26:16:071001:1442	общей площадью	121.8 м ² ,
26:16:071001:1441	общей площадью	121.9 м ² ,	26:16:071001:1449	общей площадью	122.0 м ² ,
26:16:071001:1452	общей площадью	122.1 м ² ,	26:16:071001:1450	общей площадью	121.9 м ² ,
26:16:071001:1453	общей площадью	121.9 м ² ,	26:16:071001:1507	общей площадью	119.8 м ² ,
26:16:071001:1479	общей площадью	100.7 м ² ,	26:16:071001:1478	общей площадью	100.4 м ² ,
26:16:071001:1462	общей площадью	100.6 м ² ,	26:16:071001:1526	общей площадью	100.6 м ² ,
26:16:071001:1521	общей площадью	101.0 м ² ,	26:16:071001:1511	общей площадью	100.7 м ² ,
26:16:071001:1500	общей площадью	119.7 м ² ,	26:16:071001:1470	общей площадью	106.1 м ² ,
26:16:071001:1508	общей площадью	106.1 м ² ,	26:16:071001:1539	общей площадью	105.0 м ² ,
26:16:071001:1543	общей площадью	105.0 м ² ,	26:16:071001:1519	общей площадью	113.4 м ² ,
26:16:071001:1520	общей площадью	114.0 м ² ,	26:16:071001:1518	общей площадью	129.0 м ² ,
26:16:071001:1517	общей площадью	135.1 м ² ,	26:16:071001:1516	общей площадью	123.6 м ² ,
26:16:071001:1513	общей площадью	105.6 м ² ,	26:16:071001:1510	общей площадью	104.5 м ² ,
26:16:071001:1509	общей площадью	104.9 м ² ,	26:16:071001:1512	общей площадью	104.2 м ² ,
26:16:071001:1569	общей площадью	271.0 м ² ,	26:16:071001:1558	общей площадью	103.6 м ² ,
26:16:071001:1597	общей площадью	122.3 м ² ,	26:16:071001:1555	общей площадью	122.7 м ² ,
26:16:071001:1553	общей площадью	122.9 м ² ,	26:16:071001:1580	общей площадью	135.5 м ² ,
26:16:071001:1599	общей площадью	83.8 м ² ,	26:16:071001:1598	общей площадью	114.0 м ² ,
26:16:071001:1548	общей площадью	123.4 м ² ,	26:16:071001:1563	общей площадью	132.6 м ² ,
26:16:071001:1600	общей площадью	132.9 м ² ,	26:16:071001:1586	общей площадью	123.4 м ² ,
26:16:071001:1585	общей площадью	123.3 м ² ,	26:16:071001:1596	общей площадью	148.2 м ² ,
26:16:071001:1576	общей площадью	123.9 м ² ,	26:16:071001:1570	общей площадью	124.5 м ² ,
26:16:071001:1583	общей площадью	104.4 м ² ,	26:16:071001:1582	общей площадью	78.6 м ² ,
26:16:071001:1601	общей площадью	135.9 м ² ,	26:16:071001:1591	общей площадью	126.1 м ² ,
26:16:071001:1592	общей площадью	113.9 м ² ,	26:16:071001:1593	общей площадью	114.1 м ² ,
26:16:071001:1581	общей площадью	150.5 м ² ,	26:16:071001:1566	общей площадью	106.1 м ² ,
26:16:071001:1567	общей площадью	106.1 м ² ,	26:16:071001:1589	общей площадью	131.2 м ² ,
26:16:071001:1595	общей площадью	131.3 м ² ,	26:16:071001:1594	общей площадью	125.5 м ² ,
26:16:071001:1588	общей площадью	130.7 м ² ,	26:16:071001:1590	общей площадью	130.5 м ² ,
26:16:071001:1587	общей площадью	125.3 м ² ,	26:16:071001:1546	общей площадью	124.1 м ² ,
26:16:071001:1556	общей площадью	123.3 м ² ,	26:16:071001:1554	общей площадью	123.6 м ² ,
26:16:071001:1564	общей площадью	123.1 м ² ,	26:16:071001:1562	общей площадью	123.6 м ² ,
26:16:071001:1565	общей площадью	122.9 м ² ,	26:16:071001:1573	общей площадью	123.5 м ² ,
26:16:071001:1575	общей площадью	123.7 м ² ,	26:16:071001:1572	общей площадью	123.6 м ² ,
26:16:071001:1574	общей площадью	122.7 м ² ,	26:16:071001:1571	общей площадью	123.3 м ² ,
26:16:071001:1552	общей площадью	121.4 м ² ,	26:16:071001:1557	общей площадью	121.9 м ² ,
26:16:071001:1549	общей площадью	121.5 м ² ,	26:16:071001:1551	общей площадью	121.1 м ² ,
26:16:071001:1547	общей площадью	121.4 м ² ,	26:16:071001:1550	общей площадью	121.6 м ² ,
26:16:071001:1559	общей площадью	121.5 м ² ,	26:16:071001:1560	общей площадью	122.6 м ² ,
26:16:071001:1578	общей площадью	120.4 м ² ,	26:16:071001:1577	общей площадью	121.6 м ² ,
26:16:071001:1579	общей площадью	121.8 м ² ,	26:16:071001:1518	общей площадью	129.0 м ² ,
26:16:071001:1584	общей площадью	121.5 м ² ,	26:16:071001:1568	общей площадью	140.7 м ² ,

Инв. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

Изм. Кол.уч Лист № док Подп. Дата

ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ

Лист

14

26:16:071001:1561 общей площадью 126.3 м².

В границах микрорайона «Гвардейский» расположен существующие сооружение капитального строительства с кадастровыми номерами: 26:16:071001:1445 Наименование: Первая очередь газопровода к малоэтажной застройке на земельном участке 26:16:071001:264 г. Невинномысск, ул. Кочубея, земельный участок 191 первая очередь г. Невинномысск (в границах земельного участка). Протяженность 4157 м; 26:16:071001:1532 Наименование: газопровод к малоэтажной застройке на земельном участке 26:16:071001:264 г. Невинномысск, ул. Кочубея, земельный участок 191 вторая очередь г. Невинномысск (в границах земельного участка) Протяженность 5871 м; 26:16:071001:1445 Наименование «Электроснабжение микрорайона Гвардейский» Протяженность 5970 м.

Схема существующих объектов капитального строительства, представлена в графической части на л. 10.

10. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах).

В границах микрорайона «Гвардейский», планируется строительство жилого квартала с индивидуальными и блокированными жилыми домами, многоквартирными жилыми домами. Характерные особенности квартала:

- многофункциональная площадка, с детским и спортивным оборудованием;
- велосипедная дорожка, расположенная в рекреационной зоне, вокруг сквера;
- участки под магазины.

При формировании архитектурно-планировочного решения застройки жилого района особое внимание уделялось созданию единой транспортной структуры всего планировочного района и его транспортного взаимодействия с общегородской транспортной структурой и внешними автодорогами.

Цель проекта:

- определить архитектурно-планировочную структуру территории;
- обосновать проектные архитектурно-планировочные решения;
- определить развитие инженерных и транспортных инфраструктур;
- определить основные технико-экономические показатели участков.

11. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

На территории обеспечен проезд пожарных автомобилей по всей территории. Ширина дороги для пожарной техники принята шириной 6 и 7 м. Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники предусматривается с учетом нагрузки от пожарных автомобилей.

Твердые бытовые отходы собираются в индивидуальные контейнеры, находящиеся на каждом индивидуальном и блокированном жилом участке, и вывозятся для утилизации на полигон твердых бытовых отходов. Вывоз бытовых отходов осуществляет региональным оператором не менее одного раза в неделю, по индивидуальным договорам. Жидкие бытовые отходы от санитарно-гигиенических приборов сбрасываются в канализационную сеть.

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ	Лист 15
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	

12. Обоснование очередности планируемого развития территории

Обоснование очередности планируемого развития территории представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научнотехнические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

Предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;
- общественно-деловая сфера;
- транспортная сфера.

Планируется осуществить мероприятия по развитию территории микрорайона «Гвардейский» расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Кочубея, земельный участок 191 до 2029 года.

№ этапа	Наименование мероприятия	Срок исполнения мероприятия
1.	Строительство (создание) объектов коммунальной инфраструктуры	с 01.04.2023 по 08.04.2029
2.	Строительство объектов индивидуального жилищного строительства	с 01.05.2023 по 08.04.2029
3.	Строительство (создание) объектов транспортной инфраструктуры	с 01.06.2023 по 08.04.2029
4.	Строительство объектов многоквартирного жилищного строительства	с 01.09.2025 по 08.04.2029
5.	Строительство объектов капитального строительства, за исключением объектов блокированного жилищного строительства и многоквартирного жилищного строительства	с 01.10.2025 по 08.04.2029
6.	Строительство объектов блокированного жилищного строительства	с 01.11.2025 по 08.04.2029
7.	Строительство (создание) объектов социальной инфраструктуры	с 01.01.2026 по 08.04.2029
8.	Осуществление в границах Территории мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению	с 01.11.2026 по 08.04.2029

Мероприятия по развитию территории осуществляются несколькими этапами:

1. Выполнение подготовительных работ для планируемой застройки (разработка проектно сметной документации и строительство инженерной и транспортной инфраструктуры).
2. Разработка проектно-сметной документации и строительство планируемой жилой застройки.
3. Разработка проектно-сметной документации и строительство планируемой общественно

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №																											
			<table><tr><td>7.</td><td>Строительство (создание) объектов социальной инфраструктуры</td><td>с 01.01.2026 по 08.04.2029</td></tr><tr><td>8.</td><td>Осуществление в границах Территории мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению</td><td>с 01.11.2026 по 08.04.2029</td></tr></table>						7.	Строительство (создание) объектов социальной инфраструктуры	с 01.01.2026 по 08.04.2029	8.	Осуществление в границах Территории мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению	с 01.11.2026 по 08.04.2029															
7.	Строительство (создание) объектов социальной инфраструктуры	с 01.01.2026 по 08.04.2029																											
8.	Осуществление в границах Территории мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению	с 01.11.2026 по 08.04.2029																											
			Мероприятия по развитию территории осуществляются несколькими этапами: 1. Выполнение подготовительных работ для планируемой застройки (разработка проектно сметной документации и строительство инженерной и транспортной инфраструктуры). 2. Разработка проектно-сметной документации и строительство планируемой жилой застройки. 3. Разработка проектно-сметной документации и строительство планируемой общественно																										
			<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="3">ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ</td><td>Лист</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>16</td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч</td><td>Лист</td><td>№ док</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>												ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ	Лист							16	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
						ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ	Лист																						
							16																						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата																								

деловой застройки.

Очерёдность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ определяется в проекте организации строительства.

Строительство индивидуальных жилых домов состоит из подэтапов:

- разработка проекта, согласование с заказчиком
- разработка проектной документации (план организации строительства, инженерные изыскания, проект дома, организация планировки территории, схема коммуникаций)
- направление уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (далее - уведомление о планируемом строительстве)
- получение уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке
- строительство дома
- подключения коммуникаций
- направление уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление об окончании строительства)
- получение уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности

Строительство блокированных жилых домов состоит из подэтапов:

- разработка эскизного проекта, согласование с заказчиком
- разработка проектной документации (план организации строительства, инженерные изыскания, проект дома, организация планировки территории, схема коммуникаций)
- получение разрешения на строительство, на основании проекта
- строительство блокированного жилого дома
- подключение коммуникаций
- обустройство дворовой территории и подъездной части к участку
- Ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства

Строительство капитального здания под магазины состоит из подэтапов:

- разработка эскизного проекта, согласование с заказчиком
- разработка проектной документации (план организации строительства, инженерные изыскания, проект здания, организация планировки территории, схема коммуникаций)
- экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий (если требуется)
- получение разрешения на строительство, на основании проекта
- строительство здания
- подключение коммуникаций
- обустройство территории
- ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства

Строительство дошкольной образовательной организации состоит из подэтапов:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ						
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	

- разработка эскизного проекта, согласование с заказчиком
- разработка проектной документации (план организации строительства, инженерные изыскания, проект здания, организация планировки территории, схема коммуникаций)
- экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий
- получение разрешения на строительство, на основании проекта
- строительство здания
- подключение коммуникаций
- обустройство территории
- ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства

Строительство малоэтажных жилых домов состоит из подэтапов:

- разработка эскизного проекта, согласование с заказчиком
- разработка проектной документации (план организации строительства, инженерные изыскания, проект дома, организация планировки территории, схема коммуникаций)
- экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий
- получение разрешения на строительства, на основании проекта
- строительство многоквартирного жилого дома
- подключение коммуникаций
- обустройство дворовой территории и подъездной части к участку
- ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства

Очередность планируемого развития территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) определяется финансовой возможностью застройщика.

13. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.

План организации рельефа выполнен в масштабе 1:1500. Рельеф участка равнинный, с уклоном в западную сторону, абсолютные отметки колеблются в пределах: наименьшая – 343,00 м., наибольшая - 355,00 м. Наиболее возвышенной частью участка является юго-восточная сторона.

План организации рельефа выполнен методом проектных отметок и уклонов. В местах пересечения осей проезжих частей улиц и местах перемены уклонов обозначены точки с проектными и существующими отметками. Показаны расстояния между пересечениями осей улиц и проектируемые уклоны. Проектные уклоны проезжей части соответствуют нормам. Уклон проектируемого рельефа максимально приближен к существующему.

Проектируемый рельеф выполнен в увязке с существующими отметками территории.

14. Инженерное обеспечение.

Микрорайон «Гвардейский» будет обеспечен коммуникациями – водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, сети связи, ливневая канализация. Устройство сетей инженерных коммуникаций застраиваемой территории будет выполнено отдельным проектом.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №																						
План организации рельефа выполнен методом проектных отметок и уклонов. В местах пересечения осей проезжих частей улиц и местах перемены уклонов обозначены точки с проектными и существующими отметками. Показаны расстояния между пересечениями осей улиц и проектируемые уклоны. Проектные уклоны проезжей части соответствуют нормам. Уклон проектируемого рельефа максимально приближен к существующему. Проектируемый рельеф выполнен в увязке с существующими отметками территории. 14. Инженерное обеспечение. Микрорайон «Гвардейский» будет обеспечен коммуникациями – водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, сети связи, ливневая канализация. Устройство сетей инженерных коммуникаций застраиваемой территории будет выполнено отдельным проектом.																												
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч</td><td>Лист</td><td>№ док</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	<table><tr><td rowspan="3">ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ</td><td>Лист</td></tr><tr><td>18</td></tr><tr><td></td></tr></table>	ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ	Лист	18	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата																							
ВП-16.ППТ.2-2023.ТЧ	Лист																											
	18																											

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Карта планировочной структуры территории. М (1:1500)	
3	Основные показатели	
4	Опорный план. М (1:1500)	
5	Схема функционального зонирования. М (1:1500)	
6	Схема организации улично-дорожной сети. М (1:1500)	
7	Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне. М (1:1500)	
8	Схема вертикальной планировки по осям улиц и проездов. М (1:1500)	
9	План красных линий. Разбивочный чертёж. М (1:1500)	
10	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. М (1:1500)	

СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА

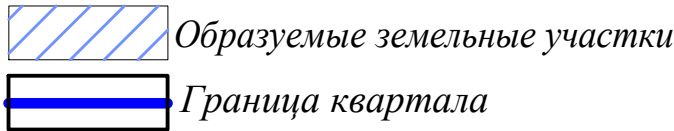


ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Участки расположены в г.Невинномысск, Ставропольский край.

Транспортная связь с участком осуществляется по ул. Калинена. Территории преобладает селитебная зона с застройкой индивидуальными усадебными жилыми домами.

Все части жилого района соединены с общественным центром и между собой удобными пешеходными связями.



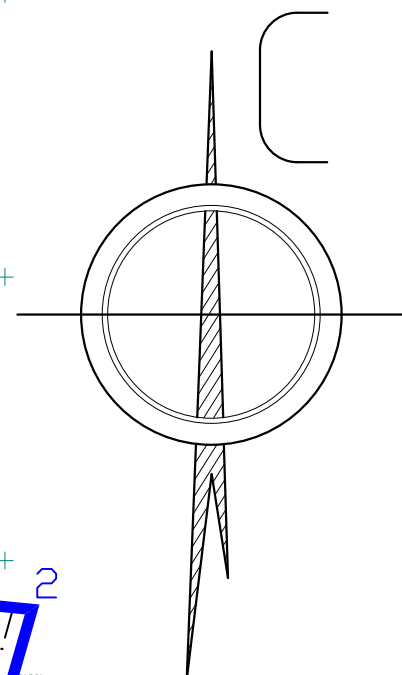
ВП-16.ППТ.2-2023

Изменения в документацию по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071001:264, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Кочубея, земельный участок 191, площадью 394843 кв. метра.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	
ГИП	Головахин				2026	Общие данные		
Выполнил	Касумова				2026			

ООО ВРЕМЯ ПРОЕКТА

Карта планировочной структуры территории.
М (1:1500)

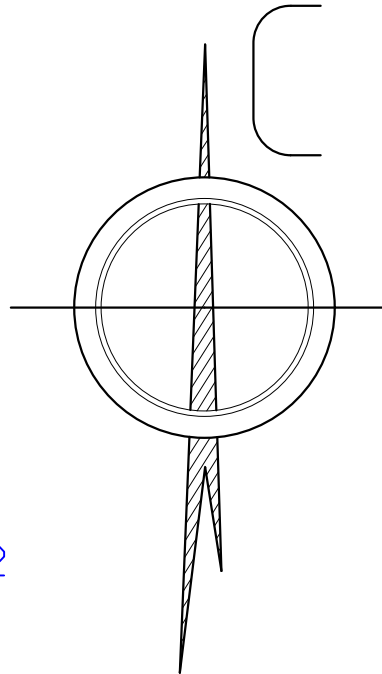


Условные обозначения

- Жилая застройка (условное размещение)
- Граница квартала
- Образуемые земельные участки под ИЖС
- Образуемые земельные участки под магазин
- Образуемые земельные участки под дошкольную образовательную организацию
- Земельный участок под сквер
- Существующие участки
- Спортивная площадка
- Детская площадка
- Зона отдыха
- Озеленение общего пользования

						ВП-16.ППТ.2-2023		
						Изменения в документацию по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071001:264, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Пятигорск, город Пятигорск, улица Кочубя, земельный участок 191, площадью 394843 кв. метра.		
Изм.	Кол.чл.	Лист	Ид.ок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГП	Головакин				2026	П	2	
Выполнил	Касумова				2026	Карта планировочной структуры территории. М (1:1500)		
						 ООО ВРЕМЯ ПРОЕКТА		

Опорный план.
М (1:1500)



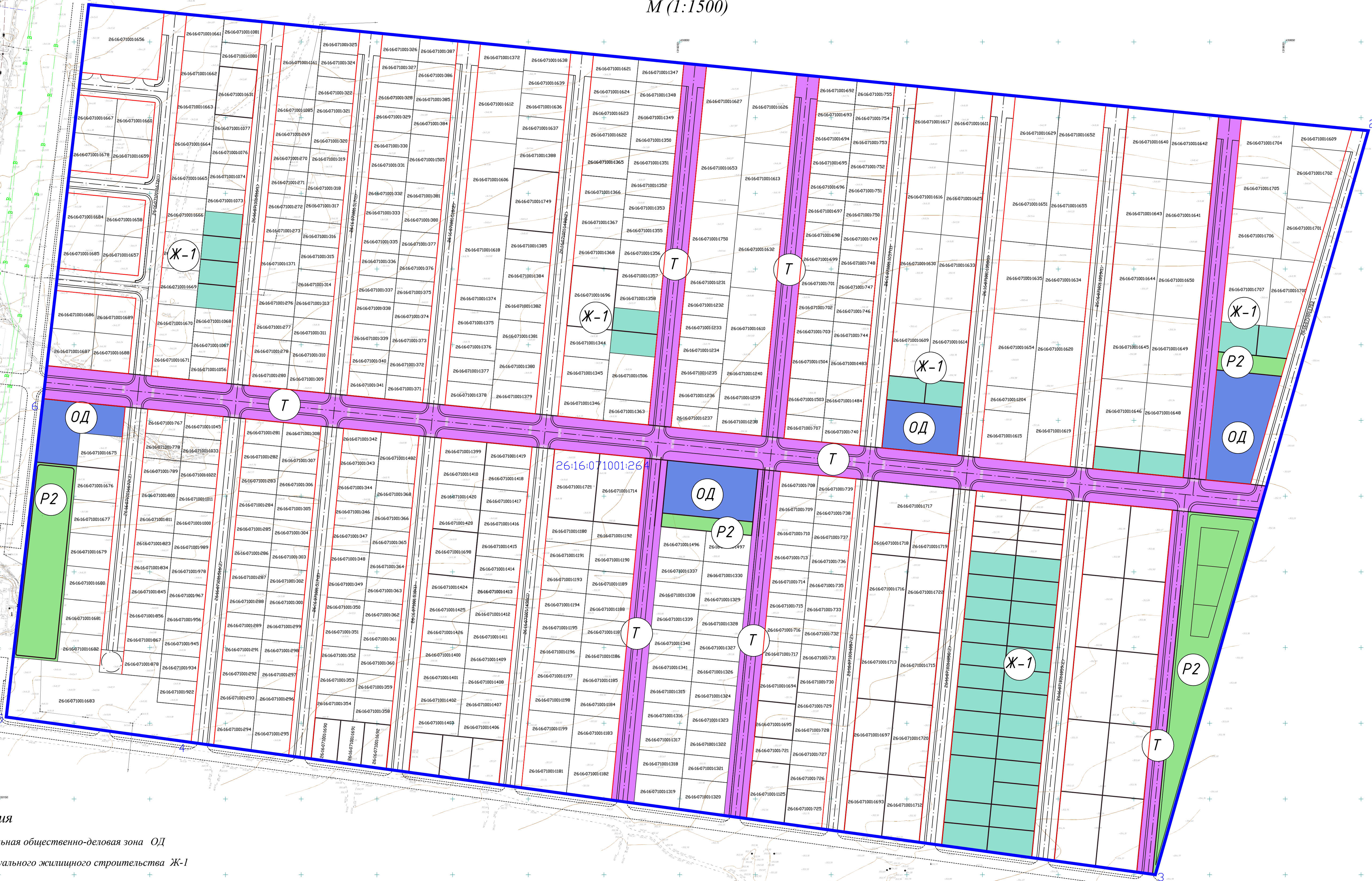
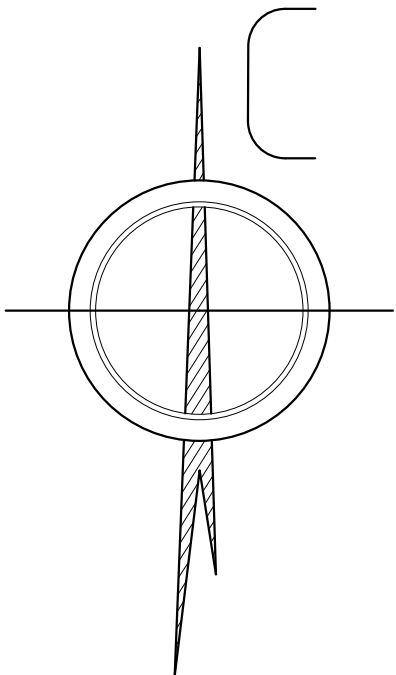
Условные обозначения

- Граница квартала
- Образуемые земельные участки
- Существующие участки

						ВП-16.ППТ.2-2023		
						Изменения в документацию по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071001:264, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Пятигорск, город Пятигорск, улица Кочубя, земельный участок 191, площадью 394843 кв. метра.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идент	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
гип	Головакин				2026	П	4	
Выполнил	Касумова				2026	Опорный план. М (1:1500)		
						 ООО ВРЕМЯ ПРОЕКТА		

Создано	
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Схема функционального зонирования.
М (1:1500)

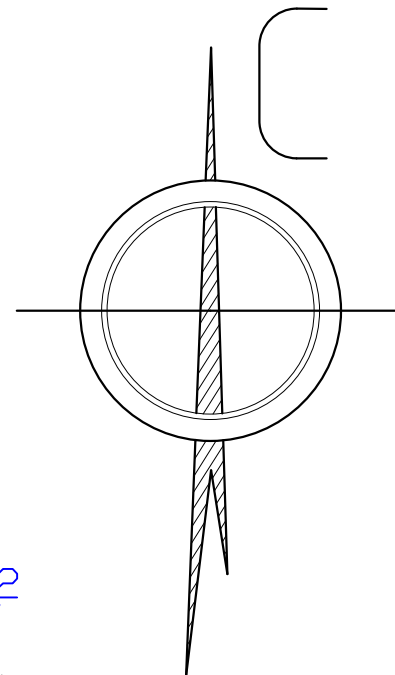


Условные обозначения

- Многофункциональная общественно-деловая зона ОД
- Зона для индивидуального жилищного строительства Ж-1
- Зона автомобильного транспорта Т
- Зона озелененных территорий (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары). Р2
- Красная линия
- Ось проезжей части
- Граница участков
- Граница квартала

						ВП-16.ППТ.2-2023		
						Изменения в документацию по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071001:264, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Пятигорск, город Пятигорск, улица Кочубея, земельный участок 191, площадью 394843 кв. метра.		
Изм.	Кол.ч.	Лист	Изд.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Гип	Головакин				2026	П	5	
Выполнил	Касумова				2026	Схема функционального зонирования. М (1:1500)		
						 ООО ВРЕМЯ ПРОЕКТА		
						Формат А1		

Схема организации улично-дорожной сети.
М (1:1500)



Условные обозначения

- Красная линия
- Ось проезжей части
- Граница участков
- Граница квартала
- Образуемые земельные участки

Классификация улиц

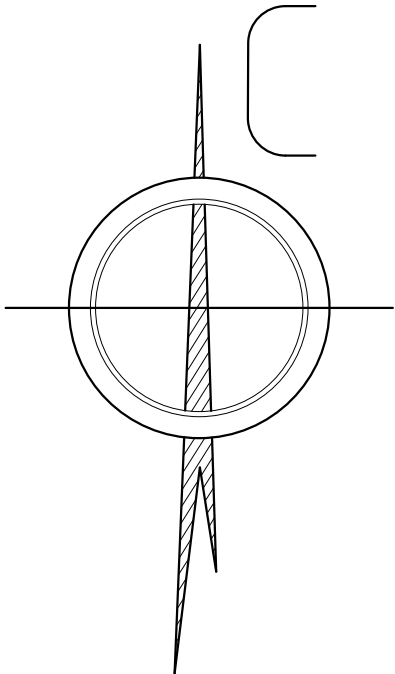
- Проектируемые автомобильные дороги
- Месторасположение пешеходных переходов

Пути движения на территории

- Путь передвижения автомобилей
- Путь передвижения пешеходов
- Путь передвижения по велосипедной дорожке

						ВП-16.ППТ.2-2023			
						Изменения в документацию по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071001:264, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Невинномысск, город Невинномысск, улица Кочубея, земельный участок 191, площадью 394843 кв. метра			
Изм.	Кол.	Лист	Идент	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
гип	Головакин				2026		П	6	
Выполнил	Касумова				2026	Схема организации улично-дорожной сети. М (1:1500)			
						 ООО ВРЕМЯ ПРОЕКТА			

Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне. М (1:1500)



26:16:071001:264

Условные обозначения

- Красная линия
- Ось проезжей части
- Граница участков
- Граница квартала
- Образуемые земельные участки
- Пути движения пожарных подразделений

						ВП-16.ППТ.2-2023		
						Изменения в документацию по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071001:264, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Пятигорск, улица Кочубея, земельный участок 191, площадью 394843 кв. метра.		
Изм.	Кол.чл.	Лист	Идент	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
гип	Головакин				2026	П	7	
Выполнил	Касумова				2026	Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне. М (1:1500)		
						 ООО ВРЕМЯ ПРОЕКТА		

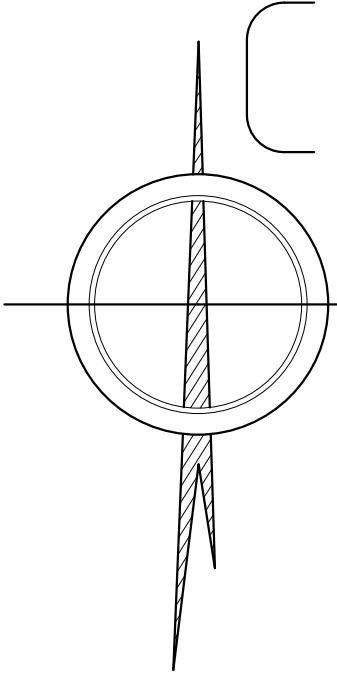


$\frac{374,15}{374,15}$	Проектная отметка дорожного полотна (красная)
	Существующая отметка рельефа (черная)
$\frac{16}{136}$	Уклон
	Длина дороги



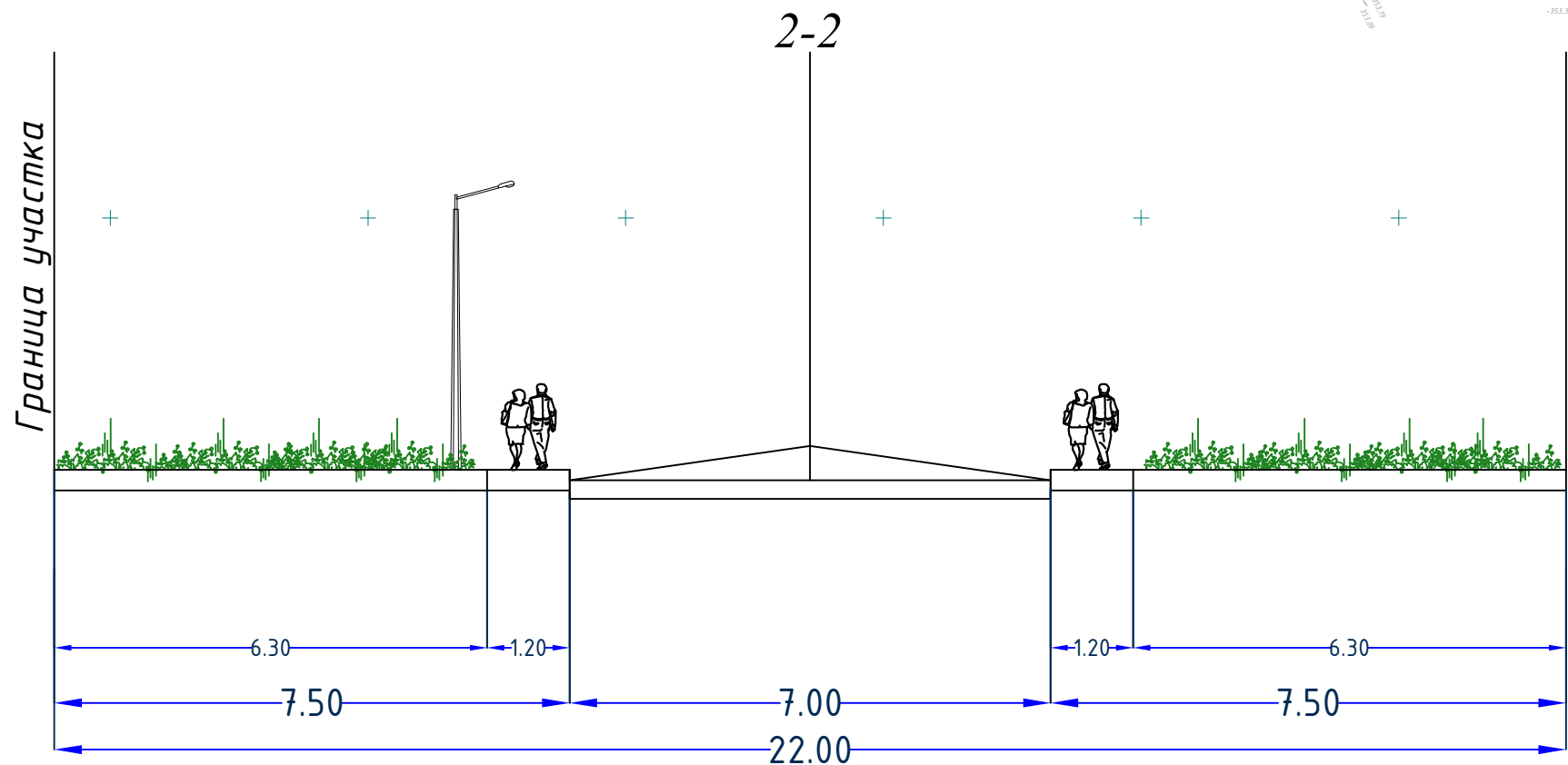
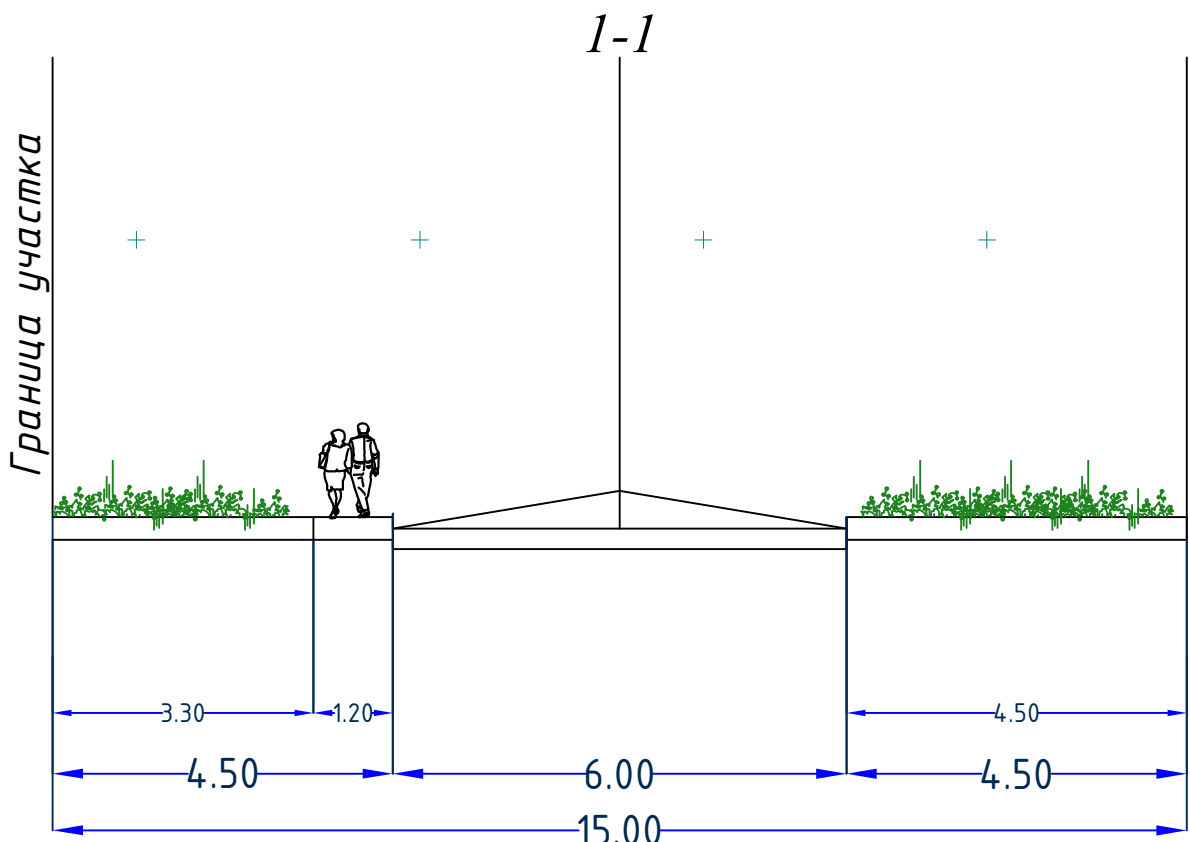
ООО ВРЕМЯ ПРОЕКТА

План красных линий. Разбивочный чертёж.
М (1:1500)



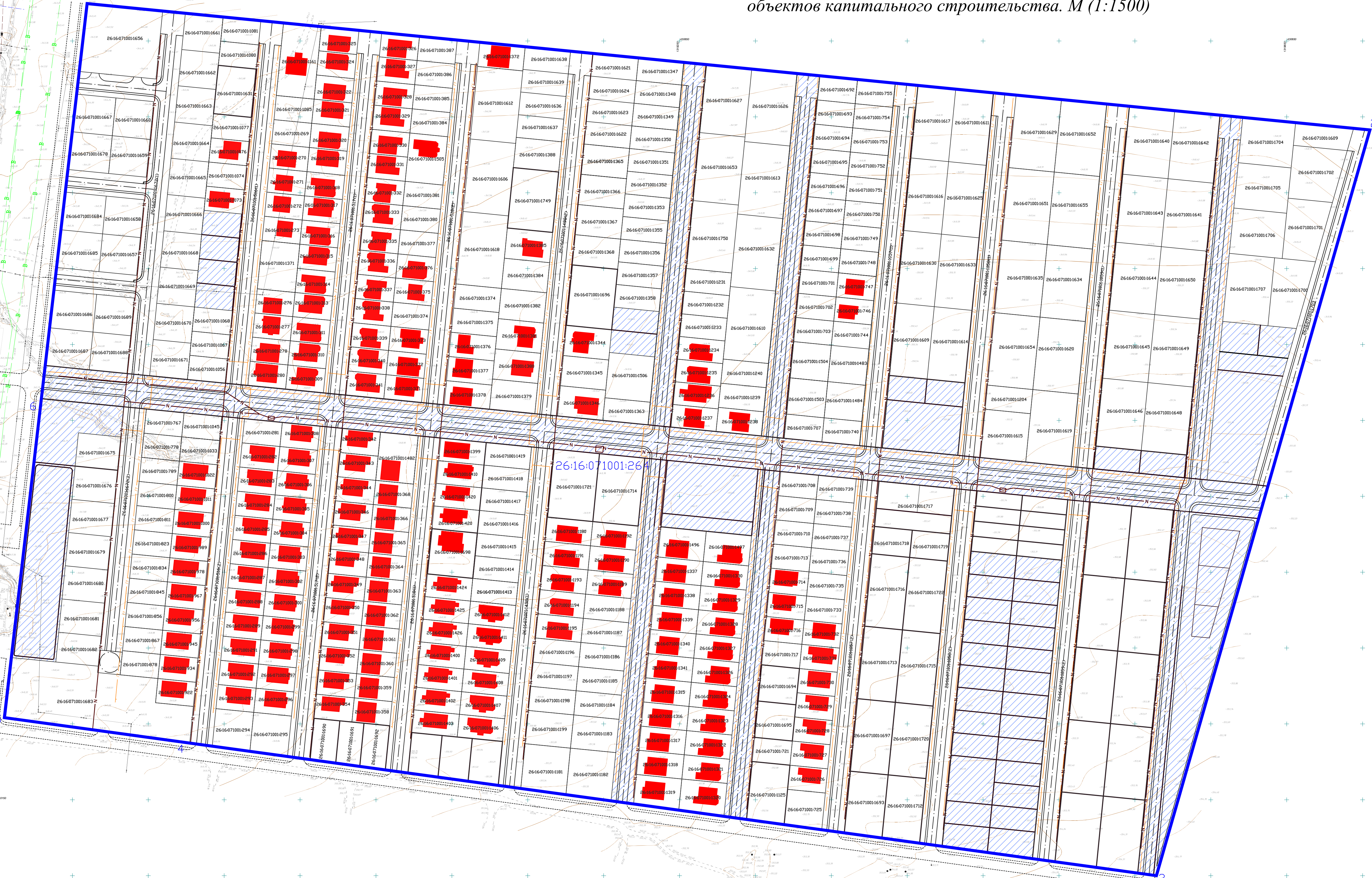
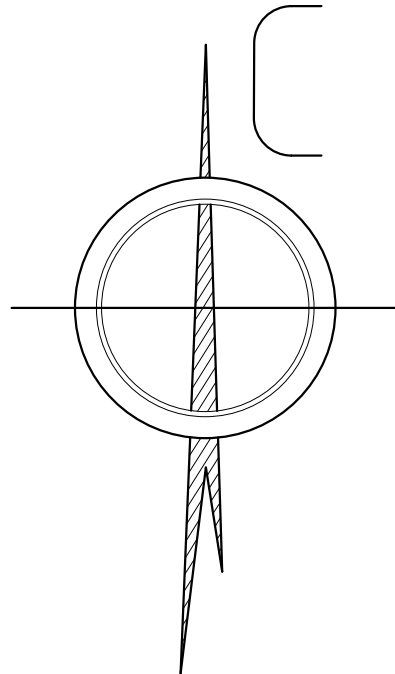
Условные обозначения

- Красная линия
- Линия регулирования застройки
- Ось проезжей части
- Граница участков
- Граница квартала
- Образуемые земельные участки



						ВП-16.ППТ.2-2023		
						Изменения в документацию по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071001:264, адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Пятигорск, город Пятигорск, улица Кочубя, земельный участок 191, площадью 394843 кв. метра.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идент	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Гип	Головакин				2026	П	9	
Выполнил	Касумова				2026	План красных линий. Разбивочный чертёж. М (1:1500)		
						 ООО ВРЕМЯ ПРОЕКТА		
						Формат А1		

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. М (1:1500)



Условные обозначения

- Ось проезжей части
- Граница участков
- Граница квартала
- Образуемые земельные участки
- Существующий объект капитального строительства (индивидуальный жилой дом)
- Существующие сооружение (газопровод)
- Существующие сооружение (электроснабжение)

						ВП-16.ППТ.2-2023			
						Изменения в документацию по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:16:071001:264, адресом: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ – город Пятигорск, город Пятигорск, улица Кочубея, земельный участок 191, площадью 394843 кв. метра.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идент	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Гип	Головакин				2026		П	10	
Выполнил	Касумова				2026	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. М (1:1500)			
						 ООО ВРЕМЯ ПРОЕКТА			