



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](mailto: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-Т1-ППТ**

### **ТОМ 1**

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

(Основная часть 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](mailto: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 1**

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**001/2023.01.ДПТ-пд-Т1-ППТ**

Раздел 001/2023.01.ДПТ-пд-Т1-ППТ-ОЧ  
Основная часть проекта планировки территории.  
Текстовые материалы.

Руководитель

А.А. Шестериков

Инженер

А.А. Агульянова

г.Ставрополь 2023 г.

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

**СОДЕРЖАНИЕ:**

	<b>ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>	Стр.
1	Общие сведения	5
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории	6
2.1.	Состояние территории. Планировочные решения. Плотность и параметры застройки.	6
2.2.	Транспортная инфраструктура планировочной территории	17
2.3.	Инженерно-техническое обеспечение территории проектирования	20
3	Положения об очередности планируемого развития территории	24
4	Порядок установления красных линий	24
4.1.	Каталог координат характерных точек проектируемых красных линий	27
5	Документальные приложения	28

Взам. Инв. №												
	Подп. и дата											
Инв. № подл.	001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ											
	Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата						
	Составил			Агульянова А.А.		19.06.23						
	Проверил			Шестериков А.А.		19.06.23						
Основная часть. Пояснительная записка.						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>ПД</td> <td>1</td> <td>24</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ПД	1	24
Стадия	Лист	Листов										
ПД	1	24										
						ООО «ГЕОЗЕМ»						

## 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.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемого проектом планировки территории элемента планировочной структуры – Квартала общественно - деловой застройки города Невинномысск, установленного согласно генерального плана, по границам существующих земельных участков и территорий в пределах кадастрового квартала 26:16:040802, а именно, между земельными участками кадастровый номер 26:16:040802:368, 26:16:040802:25, 26:16:040802:24 и 26:16:040802:33, в южной части ограничена территорией проезжей части бульвара Мира, в северной автодорогой «Кавказ» (Р-217). Площадь территории подлежащей планировке 6 га.

Проектные работы выполняются на основании:

- Постановления администрации города Невинномыска 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 Невинномыска Ставропольского края утвержденный решением Думы города Невинномыска от 25.12.2012 № 335-31 (в редакции решения Думы города Невинномыска от 28.07.2021 № 672-83);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Невинномыска от 03.09.2021 № 1521 (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);

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.			



составляет 6 га., на территории располагается ряд объектов, проходят сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, сети связи, асфальтобетонные и грунтовые проезды.

В соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости, планируемая территория включает в себя земельные участки: 26:16:040802:95 (земельный участок торгового павильона с автобусной остановкой), на участке расположен объект капитального строительства (далее - ОКС) 26:16:040802:103 - нежилое здание (эксплуатируется как магазин); 26:16:040802:54 (Для размещения спортивно-культурного комплекса), на территории здания отсутствует, имеется неоконченная строительством конструкция трансформаторной подстанции, элементы благоустройства; 26:16:040802:52 (Для размещения спортивно-культурного комплекса), на территории расположен ОКС 26:16:040603:908 - Спортивный комплекс («Олимп»), также подъездные дороги, парковки и элементы благоустройства и озеленения; 26:16:040802:131 ((4.9.1) - объекты придорожного сервиса), на участка расположен ОКС 26:16:040802:135 - здание для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса "Ресторан KFC "Драйв 3.0", также подъездные дороги, парковки и элементы благоустройства и озеленения; 26:16:040802:141 (общественное питание, автомобильные мойки), на участка расположен ОКС 26:16:040802:373 - Ресторан быстрого обслуживания "Бургер Кинг", также подъездные дороги, парковки и элементы благоустройства и озеленения, участок включает параллельный трассе Р-217 «Кавказ» кварталный проезд; 26:16:040802:375 (магазины, общественное питание, автомобильные мойки), на участке отсутствуют капитальные строения, участок используется как автостоянка; 26:16:040802:376 (Для размещения спортивно-культурного комплекса), на участке отсутствуют капитальные строения, участок включает параллельный трассе Р-217 «Кавказ» кварталный проезд, также элементы благоустройства и выезд на смежный участок.

Основная часть участков используется в соответствии с целевым назначением земель и установленным разрешенным использованием, не освоенным в должной мере является территория земельного участка 26:16:040802:54, 26:16:040802:376 и 26:16:040802:375.

Два из размещаемых на планируемой территории участков кадастровые номера 26:16:040802:54 и 26:16:040802:52, с учетом конфигурации их границ, по южной части их территории пересекают бульвар Мира и включают в себя проезжую и пешеходную зону земель общего пользования, что является недостатками исключаящими возможность использования данных участков по целевому назначению и создает угрозу возможности использования земель общего пользования в соответствии с картой планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры и автомобильных дорог 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). Указанные недостатки соответствуют признакам вкрапливания, изломанности границ и чересполосицы, требующих исправления путем приведения границ земельных участков кадастровый номер 26:16:040802:54 и 26:16:040802:52 в соответствие с границами территорий и земель общего пользования путем перераспределения с землями находящимися в государственной собственности в пределах кадастрового квартала 26:16:040802, с учетом границ смежных земельных участков, а также формирования в пределах территории общего пользования земельного участка соответствующего назначения, для эксплуатации улично-дорожной сети по бульвару Мира.

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.			

### Архитектурно-планировочные решения планируемой территории

Планируемая территория включает в себя существующую застройку, объекты инженерного обеспечения квартала, улицы, проезды, также территории перспективного строительства (освоения). Квартал обладает всей необходимой сложившейся инфраструктурой. По данным генерального плана города Невинномысск, территория планировки отнесена многофункциональной общественно-деловой зоне, в пределах которой возможно осуществление строительства в общественно-деловых, коммунальных целях, также в целях жилищного строительства, возможность строительства зависит от застройщика, освоение не застроенных участков должно осуществляться с учетом установленных градостроительных регламентов. Для развития транспортной сети проектом планировки планируется расширить существующие и спроектировать новые внутриквартальные проезды, обеспечивающие доступ к объектам существующей застройки и перспективным для застройки участкам, с организацией двухстороннего движения. Также предполагается создание новых парковочных мест для постоянного и временного хранения автомобилей во дворах жилых домов, на общественных территориях, вблизи торговых и общественных зданий. Также планируется добавить участки озеленения и площадки отдыха детского, взрослого населения, спортивные площадки. Планируемое новое строительство должно соответствовать установленным градостроительными регламентам, нормам и правилам застройки городских и сельских поселений, а также региональным и местным нормативам градостроительного проектирования. Концепция архитектурно-планировочных решений и основные параметры строительства должны оформляться с учетом пожеланий застройщика, как проектная документация на объекты размещаемые на участках перспективного освоения.

### Планировочные ограничения развития территории

К планировочным ограничениям, действующим на территории квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27, проекта планировки, относятся:

- зона с особыми условиями использования территории реестровый номер: 26:16-6.309, наименование: Санитарно-защитная зона для имущественного комплекса - АЗС на 242 км +700 автомагистрали «Кавказ» (правая сторона) г. Невинномыска;

- зона с особыми условиями использования территории реестровый номер: 26:16-6.333, наименование: Санитарно-защитная зона для АЗК №40 АО «НК «Роснефть» - Ставрополье», который относится к IV классу опасности;

- зона с особыми условиями использования территории реестровый номер: 26:16-6.302, наименование: Санитарно-защитная зона для проектируемого объекта ИП Кадаева М.Ф. - автомойка самообслуживания на 4 поста, который относится к IV классу опасности, по адресу: Ставропольский край, г.Невинномысск, ул. Монтажная, 15В, земельный участок с кадастровым номером 26:16:021601:206;

- придорожная полоса дороги федерального значения Р-217 «Кавказ» (шириной 50 метров от полосы отвода);

- полоса отвода внутригородской дорожной сети по бульвару Мира;

- красные линии;

- линии отступа от красных линий;

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

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

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ

Лист



- охранные зоны коммуникаций;
- минимально-допустимые расстояния:
  - от сети электроснабжения до зданий и сооружений – 0,6 метра;
  - от хозяйственно-бытовой сети канализации до зданий и сооружений (самотечные – 3 метров; напорная – 5 метров);
  - от сети водопровода до зданий и сооружений – 5 метров;
  - от теплосети до зданий и сооружений – 5 метров;
  - от кабеля связи до зданий и сооружений – 0,6 метра.

Территорий объектов культурного наследия в границах проекта планировки не установлено.

### Технико-экономические показатели развития планируемой территории

Технико-экономические показатели развития систем социально-культурного и коммунально-бытового назначения, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения планируемой территории представлены в Таблице 1:

№ п.п.	Наименование показателя	Единица измерения	Величина показателя
1	<b>Территория подготовки проекта планировки:</b>	га	6,08
	Обеспечение занятий спортом в помещениях	га	1,18
	Площадки для занятий спортом	га	0,22
	Перспективного освоения в соответствии с градостроительными регламентами	га	1,46
	Объекты торговли (магазины)	га	0,01
	Общественное питание и придорожный сервис	га	0,74
	Стоянка транспортных средств	га	0,18
	Дороги общего пользования	га	0,60
	Внутриквартальные дороги и проезды	га	0,42
	Тротуары, отмостки, пешеходные дорожки	га	0,24
	Территория озеленения и благоустройства	га	1,03
2	<b>Объекты культурно-бытового обслуживания</b>	населения	
	Спортивные комплексы	кв. м.	11073
	Предприятия торговли и сервиса	кв. м.	703
	Спортивные сооружения	кв. м.	2200
3	<b>Транспортная инфраструктура</b>		
	Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей, всего	машиномест	117
	Протяжённость участков дорог общего пользования в пределах границ планировки	м	663
	Протяжённость внутриквартальных проездов вне земель общего пользования	м	431

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

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

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ

Лист



15. Среднее и высшее профессиональное образование;
16. Объекты культурно-досуговой деятельности;
17. Парки культуры и отдыха;
18. Государственное управление;
19. Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
20. Деловое управление;
21. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
22. Рынки;
23. Магазины;
24. Банковская и страховая деятельность;
25. Общественное питание;
26. Гостиничное обслуживание;
27. Выставочно-ярмарочная деятельность;
28. Обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования земельных участков:

29. Для индивидуального жилищного строительства;
30. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
31. Блокированная жилая застройка;
32. Среднеэтажная жилая застройка;
32. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
33. Хранение автотранспорта;
34. Размещение гаражей для собственных нужд;
35. Религиозное использование;
36. Осуществление религиозных обрядов;
37. Религиозное управление и образование;
38. Обеспечение научной деятельности;
39. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
40. Проведение научных исследований;
41. Проведение научных испытаний;
42. Развлекательные мероприятия;
43. Служебные гаражи;
44. Объекты дорожного сервиса;
45. Заправка транспортных средств;
46. Обеспечение дорожного отдыха;
47. Автомобильные мойки;
48. Ремонт автомобилей;
49. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;
50. Обеспечение занятий спортом в помещениях;
51. Площадки для занятий спортом;
52. Легкая промышленность;
53. Пищевая промышленность;
54. Связь;
55. Оказание услуг связи;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.			

- 56. Склад;
- 57. Складские площадки;
- 58. Автомобильный транспорт;
- 59. Обслуживание перевозок пассажиров;
- 60. Стоянки транспорта общего пользования;
- 61 Обеспечение обороны и безопасности;
- 62. Историко-культурная деятельность.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:

- 63. Не устанавливаются.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые в пределах территориальной зоны: Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме приведенных в таблице 41.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки). 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.

Таблица 41.2 (приложение 4 к Правилам землепользования и застройки)

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв.м.
1	2	3
Основные виды разрешенного использования земельных участков		
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

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

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

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ

		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
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

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

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

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ

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

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

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.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	40%
31.	Блокированная жилая застройка	70%
32.	Среднеэтажная жилая застройка	40%
32.1.	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%

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

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

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ





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.

## 2.2. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ТЕРРИТОРИИ

### Улично-дорожная сеть

#### Существующее положение

Территория проекта планировки, расположенная в центральной части г. Невинномысск, представляет собой участки с расположенными на них существующими объектами общественно-деловой застройки, объектами обслуживания, социальными объектами. Квартал общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27, в южной части ограничен территорией бульвара Мира, в северной автодорогой «Кавказ» (Р-217), это основные прилегающие транспортные магистрали от которых осуществляется доступ на планируемую территорию.

Бульвар Мира проходит вдоль северной границы квартала жилой застройки и является магистральной улицей общегородского значения с регулируемым движением, состоит из 2 параллельных 2-х полосных проездов с односторонним движением каждый, разделенных кварталом общественно-деловой застройки. Территория планировки прилегает к северному проезду б-ра Мира. Ширина проезжей части составляет 7,0-11,0 метров. Ширина тротуаров – 3,5

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.			

метра. По улице организовано движение общественного транспорта, остановки обустроены заездными «карманами».

Автодорога федерального значения «Кавказ» (Р-217) начинается от станицы Павловская Краснодарского края до села Яраг-Казмаляр респ. Дагестан (граница с Азербайджанской Республикой), имеет протяженность автомагистрали 1118 км, проходит в городской черте города Невинномысск, отделяя южные и центральные селитебные зоны от северных промышленных территорий в виде 4 полосной транспортной магистрали. Ширина проезжей составляет 14 метров. Наличие тротуаров на участке, прилегающем к территории планировки не предусмотрено. Движение общественного транспорта с остановками на участке планировки не осуществляется.

Параллельно автодороге «Кавказ» (Р-217), 50-30 метров южнее, проходит дублирующий транспортный проезд, обеспечивающий доступ к территории существующих объектов придорожного сервиса, общественно-деловой и торговой застройки на бульваре Мира. Проезд соединяется с автодорогой «Кавказ» (Р-217) и непосредственно бульваром Мира съездами и внутриквартальными проездами.

Классификация улично-дорожной сети, принятая в проекте планировки, соответствует существующему функциональному назначению и схеме улиц и проездов, отраженному в Генеральном плане города Невинномысск. Все примыкания к дорогам общего пользования от планируемой территории являются существующими и не требуют изменений в структуру дорожной сети.

#### Проектные предложения

Мероприятия по развитию транспортной сети опираются на хорошо развитую транспортную инфраструктуру центральной части г. Невинномыска, учитывают решения генерального плана. Существующую транспортную нагрузку на дорожную сеть по бульвару Мира, а также трассу «Кавказ» (Р-217), включая внутриквартальные проезды, можно охарактеризовать как ниже среднего уровня. Пропускной способностью улицы считается максимальное число автомобилей, которые могут пройти через сечение в единицу времени при соблюдении правил безопасности дорожного движения. Пропускная способность улицы соответствует пропускной способности участка с наихудшими показателями дорожных условий: сужение проезжей части, примыкания и пересечения, кривые с малыми радиусами в плане, крутые спуски и подъёмы. Пропускная способность автомобильной дороги зависит от состава и скорости движения транспортного потока. Для магистральных улиц общегородского значения она составляет 750 – 1000 приведенных единиц в час (в соответствии с Руководством по проектированию городских улиц и дорог. Москва. Стройиздат 1980), для улиц районного значения – 500 – 750 приведенных автомобилей в час на полосу движения. Показатели фактического пропуска транспортного потока по указным магистралям не превышают установленный показатель для улиц районного значения. Тем самым уличная транспортная сеть имеет достаточный запас пропускной способности и на текущий момент не нуждается в изменении транспортных характеристик и дополнительном регулировании.

#### Проезды

В проекте планировки для обеспечения транспортной доступностью территорий перспективного освоения в соответствии с градостроительными регламентами предусмотрено формирование внутриквартальных проездов, по которым будут осуществляться связи внутри

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.			



квартала. Строительство проездов должно осуществляться в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». В соответствии Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» ширина проездов для пожарной техники для зданий высотой до 46 метров включительно, должна составлять не менее 4,2 метров. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, сооружению и строению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. Ширина проезжей части проездов принята 6,0 метров, вдоль проездов предусмотрены тротуары шириной 2 метра.

Организация движения

По всем улицам и проездам на территории проекта планировки предусмотрено двустороннее движение транспорта. Организация светофорного регулирования на территории квартала планировки осуществляется на пешеходном пересечении бульвара Мира. Для безопасности движения пешеходов через проезжие части предусмотрены пешеходные переходы, обозначенные разметкой. Дополнительных мероприятий по регулированию уличного движения помимо существующего не требуется, используемые в проекте решения соответствуют существующему проекту организации дорожного движения г. Невинномысск.

Общественный пассажирский транспорт и пешеходное движение

Существующее положение

Значительная часть трудовых пассажиропотоков обслуживается коммерческими транспортом а также транспортом промышленных предприятий, который осуществляет пассажироперевозки по всей территории города. В качестве основного вида городского пассажирского транспорта приняты автобус (85%) и легковые автомобили (15%). Движение общественного транспорта по рассматриваемой территории осуществляется по бульвару Мира, маршруты: 12А, 3А, 16. По границам рассматриваемой территории проходит часть пешеходных маршрутов, обслуживающих территорию города. Планируемая территория полностью находится в зоне пешеходной доступности от остановок общественного транспорта.

Проектные предложения

Пешеходное движение по территории будет осуществляться по пешеходным тротуарам от существующих тротуаров по бульвару Мира вдоль проезжих частей проездов. Ширина тротуаров вдоль проездов внутри кварталов – 1,5 - 2 метра. Остановка общественного транспорта присутствует непосредственно на территории проектирования, дополнительная корректировка движения общественного транспорта на момент подготовки проекта не требуется.

Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств

Существующее положение

Хранение автотранспорта осуществляется в «карманах» вдоль проездов (общее количество 25 мест), также на территориях предприятий общественного питания и придорожного сервиса и спортивно-культурного комплекса «Олимп» (общее количество 50 мест). Обеспеченность местами для хранения автотранспорта не превышает 20% от необходимого количества.

Проектные предложения

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

Для обеспечения временного хранения автотранспорта в «карманах» вдоль проездов предполагается организация 2 парковок в 35 парковочных мест. В тоже время обеспечение парковочными местами и стоянками на территориях перспективного освоения должно осуществляться в зависимости от выбранного застройщиком типа освоения согласно проектного решения строительства в соответствии с градостроительными регламентами. При этом, необходимое число мест для постоянного и временного хранения автотранспорта жителей планируемой застройки рассчитано в соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» исходя из уровня автомобилизации на расчётный срок 410 автомобилей на 1 тысячу жителей. Местами для постоянного хранения должны быть обеспечены 90% автомобилей, количество мест для временного хранения планируется из расчёта 25% от парка индивидуальных легковых автомобилей.

## 2.3. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

### Основные положения

Квартал общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27, располагается в общественно-деловой зоне частично застроенной общественно-деловой застройкой, объектами обслуживания, спортивными объектами и имеет сложившуюся и сформированную инженерную инфраструктуру и относится к центральному району города Невинномыска. Разработка схем инженерного обеспечения выполнена с учетом ранее разработанной документации:

- Генеральным планом;
- Правилами землепользования и застройки г. Невинномысск;
- Схемой водоснабжения и водоотведения муниципального образования город Невинномысск.

Базовыми нормативными документами для инженерно-экологического обоснования являются следующие нормативные документы:

- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Свод правил СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий». - Свод правил СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- Свод правил СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;
- Свод правил СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- Свод правил СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;
- Методики расчета потребности тепловой энергии на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение жилых и общественных зданий и сооружений;
- РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»;
- Свод правил по проектированию и строительству СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»;

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.			

- Ведомственные строительные нормы ВСН 60-89 «Устройство связи, сигнализации и диспетчеризации инженерного оборудования жилых и общественных зданий. Нормы проектирования»;

- Ведомственные строительные нормами ВСН 116-93 «Инструкция по проектированию линейно-кабельных сооружений связи»;

- Топографическая основа масштаба 1:500 с планом существующих инженерных коммуникаций в границах района проектирования.

### Водоснабжение и водоотведение

#### Существующее положение

Централизованное водоснабжение рассматриваемого в проекте планировки общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27 осуществляется из поверхностных водозаборов из рек Большой Зеленчук, Кубань, а также Большого Ставропольского канала. Общая производительность водозаборов — 182 тыс. м<sup>3</sup>/сутки. Подающаяся вода характеризуется высоким качеством, однако осуществляется дополнительная воды посредством очистных сооружений мощностью — 112 тыс. м<sup>3</sup>/сутки, 70 тыс. м<sup>3</sup>/сутки от водозабора на ГЭС-4; 32 тыс. тыс. м<sup>3</sup>/сутки от водозабора р. Большой Зеленчук. Водоснабжение населенного пункта осуществляет АО «Водоканал» г. Невинномысск. На территории планирования водоснабжение представлено развитой сетью водоснабжения, параллельно автотрассы «Кавказ» проложены 2 нитки магистрального питьевого водовода диаметром 700 мм.

В городе Невинномысске принята полная раздельная система канализации - бытовая и дождевая. Бытовые сточные воды собираются закрытыми самотечными сетями в насосные станции перекачки, подаются в главные насосные станции перекачки города, откуда по напорным коллекторам поступают на очистные сооружения канализации (ОСК). Участок планировки обеспечен развитой сетью водоотведения, в том числе ливневой канализацией и самотечной и напорной бытовой канализацией.

#### Планируемое развитие

Существующие на участке планировки сети водоснабжения и водоотведения с учетом их технических показателей закрывают имеющиеся и перспективные потребности по водоснабжению и водоотведению, в связи с чем их реконструкция не требуется. Подключение к сетям водоснабжения и водоотведения должно осуществляться с учетом технических требований выданных снабжающими организациями. Схема организации сбора и транспортировки хозяйственно бытовых стоков на рассматриваемой проектом планировки территории соответствует местоположению существующих сетей путем сбора по трубам самотечной канализации и дальнейшей их транспортировки по самотечным и напорным коллекторам.

### Теплоснабжение

#### Существующее положение

Теплоснабжение объектов жилищно-коммунального хозяйства социально-культурной сферы, бытового обслуживания, а также частично предприятий и объектов малого

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

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

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ

предпринимательства города осуществляется от четырех основных источников теплоснабжения централизованно.

Особое место среди них занимает Невинномысская ГРЭС. «Филиал «Невинномысская ГРЭС» публичного акционерного общества «Энел Россия» (далее - «Филиал «Невинномысская ГРЭС» ПАО «Энел Россия») с подключенной нагрузкой 180 Гкал/час, что составляет 66,0% от общей нагрузки теплоснабжения города. Дефицита мощности нет. Протяженность сетей 82,3 км. Установленная электрическая мощность «Филиал «Невинномысская ГРЭС» ПАО «Энел Россия» составляет 1551,44 МВт, установленная тепловая мощность - 585 Гкал/час. На электростанции установлено 12 турбин и 14 котлов. Основное топливо - природный газ, резервное - мазут.

Публичное акционерное общество «Ставропольэнергосбыт» (далее - ПАО «Ставропольэнергосбыт») с подключенной нагрузкой 46,9 Гкал/час, что составляет 17% от общей нагрузки теплоснабжения города. Установленная мощность котельной 48 Гкал/час.

Общество с ограниченной ответственностью «Теплоснаб-НШК» (далее - ООО «Теплоснаб-НШК») с подключенной нагрузкой 8,5 Гкал/час, что составляет 6,9 % от общей нагрузки теплоснабжения города. Установленная мощность данной котельной 37,3 Гкал/час.

Открытое акционерное общество «Квант-Энергия» (далее - ОАО «Квант-Энергия») с подключенной нагрузкой 15,28 Гкал/час, что составляет 5,5 % от общей нагрузки теплоснабжения города. Установленная мощность данной котельной 19,5 Гкал/час.

Кроме того, в процессе обеспечения города теплом задействована блочная модульная котельная № 21, установленной мощностью 0,344 Гкал/час, с подключенной нагрузкой 0,307 Гкал/час.

Тринадцать государственных котельных вырабатывают тепловую энергию для жилых домов поселка Правокубанский, ГБУЗ СК «Городская больница» города Невинномыска, ГБУЗ Краевой клинический противотуберкулезный диспансер Невинномысский филиал, объектов ОМВД России по городу Невинномыску, типографии, автошколы, жилых домов по улице Апанасенко № 3, 5, 7, 9, 11, средних образовательных школ города № 3, 7, 12, 14, филиал «Невинномысский» автономной некоммерческой организации среднего профессионального образования «Северо-Кавказский медицинский колледж» с подключенной нагрузкой 5,12 Гкал/час и установленной мощностью 18,41 Гкал/час

В целом по городу в соответствии с установленной мощностью источников тепла имеется возможность дополнительного подключения систем теплопотребления, но оно ограничено из-за технического состояния и пропускной способности тепловых сетей.

**Планируемое развитие**

Квартал общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномыск, бульвар Мира, 27, имеет узел теплоснабжения подходящий с южной стороны бульвара Мира к зданию Спортивно-культурного комплекса «Олимп», дополнительного развития тепловой сети на территории проекта планировки территории не предполагается. Теплоснабжение прочих объектов на территории проекта планировки предполагается к осуществлению по средством установки и использования стационарных отопительных систем. Сеть теплоснабжения на территории проекта планировки представлена и соответствует актуализированной схеме теплоснабжения города Невинномыска на период до 2029 года.

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

					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ	Лист
Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

## Газификация

### Существующее положение

Газификация на планируемой территории квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27 в настоящее время осуществляется от существующих газораспределительных пунктов (ГРП) в районе бульвара Мира, с использованием газораспределительной сети среднего давления. Потребителями газа являются собственники коммерческих объектов.

### Планируемое развитие

С учетом возможного строительства на территории перспективного освоения в соответствии с градостроительными регламентами, подключение возводимых объектов к сети газоснабжения может осуществляться от существующей сети газоснабжения среднего давления при условии получения технических условий для подключения. Изменения в существующей схеме газификации могут быть связаны с капитальным ремонтом действующих сетей и сооружений и их выносе при технологической необходимости.

## Электроснабжение

### Существующее положение

Электроснабжение города Невинномысск и Квартал общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27 в настоящее время осуществляется АО «Невинномысской электросетевой компанией» от следящих поставщиков внешней электросети: МРСК «Ставропольэнерго» (ПС «Новоневинномысская», ПС «КПФ», ПС «Родники», ПС «Кубань»); Филиал «Невинномысская ГРЭС» ОАО «Энел ОГК-5» (ГРУ-6кВ, ЗРУ-110кВ); ОАО «РЖД» (ПС «Тяговая-301»). Распределение электроэнергии на потребителей происходит через подстанции на территории города, от которых в свою очередь запутываются все потребители квартала планировки. Согласно данным АО «НЭСК», все действующие подстанции имеют разную загруженность, некоторые полностью загружены на 100%, а некоторые менее чем на 81%, 50%, то есть имеют резерв трансформаторной мощности, который может быть использован для подключения новых потребителей. На территории рассматриваемого в проекте планировки квартала общественно - деловой застройки проложены внутриквартальные сети среднего напряжения 6 кВ, размещены действующие распределительные и трансформаторные подстанции 6/0,4кВ, линии электропередач 6 и 0,4 кВ. Существующие объекты капитального строительства обеспечены подключением к электросети с необходимой нагрузкой.

### Планируемое развитие

С учетом возможного строительства на территории перспективного освоения в соответствии с градостроительными регламентами, подключение возводимых объектов к сети электроснабжения может, осуществляется от существующей сети при условии получения технических условий для подключения. Изменения в существующей схеме электроснабжения могут быть связаны с капитальным ремонтом действующих сетей и сооружений и их выносе при технологической необходимости.

## Линии и сооружения связи

### Существующее положение

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

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

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ

Централизованная телефонная связь в г.Невинномысске обеспечивается АТС ПАО «Ростелеком», в достаточном объеме для обслуживания населения города. Также на территории города имеются дополнительные операторы связи, развивающие локальные сети связи параллельно общегородских («Зеленая точка», «МТС»). На территории планировки имеются сети связи ПАО «Ростелеком».

#### Планируемое развитие

Установка новых АТС, согласно проекту, не требуется, но рекомендуется замена морально и физически устаревшего оборудования существующих АТС на расчетный срок. С учетом возможного строительства на территории перспективного освоения в соответствии с градостроительными регламентами, подключение возводимых объектов к сетям связи, осуществляется от существующей сети при условии получения технических условий для подключения. Изменения в существующей схеме сетей связи могут быть связаны с капитальным ремонтом действующих сетей и сооружений и их выносе при технологической необходимости.

### 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрено двухэтапное проектирование и строительство объектов планируемых к размещению в границах территории перспективного освоения в соответствии с градостроительными регламентами.

Выделяются следующие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории
<b>1-я очередь</b>	
1 этап	Проведение кадастровых работ (формирование в соответствии с проектом межевания земельных участков с постановкой на государственный кадастровый учет)
2 этап	Оформление прав застройщика на вновь сформированные земельные участки под предполагаемую застройку
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения
<b>2-я очередь</b>	
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию

Реконструкция существующих объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границах элемента планировочной

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



структуры должна осуществляться по мере необходимости в соответствии с проектной документацией.

#### 4. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Основной задачей разработки проекта планировки территории является установление красных линий с целью ее устойчивого развития, а также выделения существующих, планируемых (изменяемых, вновь образуемых) границ территорий общего пользования, границ земельных участков, на которых расположены автомобильные дороги, сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, железнодорожные линии и другие линейные объекты.

Устойчивое развитие территорий - это обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары). Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территорий населенных пунктов и межселенной территории. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

В границах территории, подлежащей разработке планировочной документации, отсутствуют существующие красные линии.

В проекте планировки даны предложения по установлению красных линий на проектируемом участке. Красные линии разработаны исходя из существующей застройки и существующих инженерных сетей, при этом они были разработаны максимально прямолинейно, без необоснованных изломов. Красные линии прошли по границам существующих кварталов. Предложения по установлению красных линий выполнены в соответствии со следующими нормами СП 42.13330.2016. Ширина улиц и дорог в красных линиях принимается следующая: для магистральных дорог - 50-75 метров; магистральных улиц - 40-80 метров; улиц и дорог местного значения - 15-25 метров.

Подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами или разделительными полосами в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). В полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.)» Уширение красных линий на перекрестках. На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости, размеры которых определяются по расчету. В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 метра.

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

Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ	Лист
					19.06.23		

Координаты характерных (поворотных) точек проектируемых красных линий представлены ниже.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.			Подп.

**4.1. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ПРОЕКТИРУЕМЫХ  
КРАСНЫХ ЛИНИЙ:**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (Система координат: МСК-26 от СК-95)		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
1	432520.22	1315934.44	0,10
2	432533.47	1315930.74	0,10
3	432534.73	1315936.44	0,10
4	432535.65	1315940.49	0,10
5	432535.72	1315941.68	0,10
6	432535.03	1315946.30	0,10
7	432529.13	1315972.17	0,10
8	432515.81	1316030.62	0,10
9	432495.69	1316119.03	0,10
10	432495.58	1316119.46	0,10
11	432476.60	1316122.24	0,10
12	432436.84	1316132.24	0,10
13	432424.91	1316135.34	0,10
14	432381.61	1316146.49	0,10
15	432367.68	1316149.93	0,10
16	432339.75	1316157.47	0,10
17	432320.90	1316076.06	0,10
18	432312.89	1316044.88	0,10
19	432311.35	1316038.69	0,10
20	432306.87	1316020.83	0,10
21	432300.54	1315995.67	0,10
22	432293.89	1315967.88	0,10
23	432293.39	1315965.94	0,10
24	432291.55	1315958.27	0,10
25	432290.39	1315953.47	0,10
1	432520.22	1315934.44	0,10

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

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

001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА  
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15.12.2021

г. Невинномысск

№ 2170

О подготовке документации по планировке территории квартала общественно-деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, бульвар Мира, 27

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, рассмотрев заявление общества с ограниченной ответственностью «Колхоз-племзавод имени Чапаева», постановляю:

1. Разрешить обществу с ограниченной ответственностью «Колхоз-племзавод имени Чапаева» подготовить документацию по планировке территории квартала общественно-деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, бульвар Мира, 27.

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Невинномысский рабочий», а также разместить в сетевом издании «Редакция газеты «Невинномысский рабочий» и на официальном сайте администрации города Невинномысска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заместитель главы  
администрации города Невинномысска

А.А. Савченко



УТВЕРЖДАЮ:  
 Директор  
 ООО «Колхоз-племзавод имени Чапаева»  
 /Кальницкий Е.А./



### ЗАДАНИЕ

на подготовку документации по проекту планировки и проекту межевания территории для планировки территории квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-оздоровительного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27

г. Невинномысск

15 декабря 2021г.

№ п/п	Наименования раздела	Содержание
1	Вид разрабатываемой документации	Проект планировки и проект межевания территории квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-оздоровительного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27
2	Инициатор подготовки документации по проекту планировки и проекту межевания территории	ООО «Колхоз-племзавод имени Чапаева» директор Е.А. Кальницкий
3	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	За счёт средств заказчика
4	Вид и наименование планируемого размещения объекта капитального строительства, его основные характеристики	В соответствии с градостроительными регламентами
5	Населенный пункт в котором осуществляется подготовка документации по планировке территории	город Невинномысск Ставропольского края
6	Состав документации по планировке территории	В соответствии со ст.42 Градостроительного кодекса РФ
7	Иные требования	Отсутствуют

УТВЕРЖДАЮ:  
Директор  
ООО «Колхоз-племзавод имени Чапаева»

/Кальницкий Е.А./



### ЗАДАНИЕ

на выполнение инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-оздоровительного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27

г. Невинномысск

15 декабря 2021г.

№ п/п	Наименование	Содержание
1	2	3
1.	Вид документации	Проект планировки и межевания территории для размещения комплекса нежилых зданий общественно-делового и коммерческого назначения по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27А, в квартале общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-оздоровительного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27
2.	Границы территории	Территория расположена в городе Невинномысске, в пределах кадастрового квартала 26:16:040802, между земельными участком кадастровый номер 26:16:040802:368, 26:16:040802:25, 26:16:040802:24 и 26:16:040802:33, в южной части ограничена территорией бульвара Мира, в северной автодорогой «Кавказ» (Р-217). Площадь территории подлежащей планировке 6,3 га.
3.	Характеристика ожидаемых воздействий объекта на природную среду	Разработать подраздел в соответствии с действующими нормативными правовыми актами РФ и документами в области стандартизации
4.	Цели и виды инженерных изысканий:	
4.1.	Цель работы	Получение материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков.
4.2.	Виды инженерных изысканий	инженерно-геодезические изыскания; инженерно-геологические изыскания; инженерно-гидрометеорологические изыскания; инженерно-экологические изыскания.
4.3.	Требования к инженерным изысканиям:	Соответствующие инженерные изыскания должны быть выполнены в объеме, необходимом для подготовки документации по планировке территории, и в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:
4.3.1.	Инженерно-геодезические изыскания	- СП 47.13330.2016
4.3.2.	Инженерно-геологические изыскания	- СП 33-101-2003;
4.3.3.	Инженерно-гидрометеорологические изыскания	- СП 131.13330.2020; - СП 11-102-97; - СП-11-104-97;
4.3.4.	Инженерно-экологические	- СанПиН 2.1.3684-21; - СП 22.13330.2016;

	изыскания	<ul style="list-style-type: none"> <li>- СП 11-105-97;</li> <li>- СП-11-103-97;</li> <li>- СП 317.1325800.2017</li> <li>- ГКИНП-02-033-82, и иные.</li> </ul>
5.	Сведения о ранее выполненных инженерных изысканиях	Данные отсутствуют
6.	Требования к точности, надежности, достоверности и обеспеченности необходимых данных и характеристик инженерных изысканий	Техническая документация должна быть разработана в соответствии с действующей нормативной документацией, необходимые лабораторные исследования и инструментальные измерения необходимо проводить силами аккредитованных лабораторий и использовать официально изданные источники информации и интернет-ресурсы, закрепленные за профильными организациями. Прилагать аттестаты аккредитаций лабораторий с областью аккредитации; свидетельства о поверке средств измерения; свидетельства СРО.
7.	Перечень нормативных документов, в соответствии с требованиями которых выполняются инженерные изыскания	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный закон № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;</li> <li>- Федеральный закон № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;</li> <li>- СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96»;</li> <li>- СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (приказ Минстроя России от 30 декабря 2016г. №1033/пр);</li> <li>- СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»;</li> <li>- СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства»;</li> <li>- СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»;</li> <li>- «Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» (1989 г.);</li> <li>- «Правила начертания условных знаков на топографических планах подземных коммуникаций масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» (1981 г.);</li> <li>- «Правила закладки центров и реперов на пунктах геодезической и нивелирной сетей» (Москва, 1993 г.);</li> <li>- «Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» (Москва, Недра, 1985 г.);</li> <li>- «Инструкция по развитию съемочного обоснования и съемке ситуации и рельефа с применением глобальных навигационных спутниковых систем ГЛОНАСС и GPS», ГКИНП (ОНТА) – 02-262-02;</li> <li>- ВСН 30-81 «Инструкция по установке и сдаче Заказчику закрепительных знаков и реперов при изысканиях объектов нефтяной промышленности»;</li> <li>- СП 115.13330.2011 «СНиП 22-01-95 "Геофизика опасных природных воздействий»;</li> <li>- СП 22.13330.2011 «СНиП 2.02.01-83* "Основания зданий и сооружений»;</li> <li>- СП 24.13330.2011 «СНиП 2.02.03-85 "Свайные фундаменты»;</li> <li>- СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81*» (актуализированного СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» (СП 14.13330.2011)) (с Изменением N 1);</li> <li>- РСН 64-87 «Инженерные изыскания для строительства. Технические требования к производству геофизических работ. Электроразведка»;</li> <li>- РСН 66-87 «Инженерные изыскания для строительства. Технические требования к производству геофизических работ. Сейсморазведка»;</li> <li>- ГОСТ 12071-2014 «Грунты. Отбор, упаковка, транспортирование и хранение образцов»;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ГОСТ 12536-2014 «Грунты. Методы лабораторного определения гранулометрического (зернового) и микроагрегатного состава»;</li> <li>- ГОСТ 19912-2012 «Грунты. Методы полевых испытаний статическим и динамическим зондированием»;</li> <li>- ГОСТ 12248-2010 «Грунты. Методы лабораторного определения характеристик прочности и деформируемости»;</li> <li>- ГОСТ 25100-2011 «Грунты. Классификация»;</li> <li>- ГОСТ 20522-2012 «Грунты. Метод статистической обработки результатов испытаний»;</li> <li>- ГОСТ 21.301-2014 «Основные требования к оформлению отчетной документации по инженерным изысканиям»;</li> <li>- СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99* (с Изменением N 2);</li> <li>- СП 2.6.1.2612-10 «Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности (ОСПОРБ-99/2010)»;</li> <li>- ГОСТ 17.2.4.02-81 "Охрана природы. Атмосфера. Общие требования к методам определения загрязняющих веществ";</li> <li>- ГОСТ 17.4.2.03-86 "Охрана природы. Почвы. Паспорт почв"</li> <li>- ГОСТ 17.5.1.03-86 "Охрана природы. Земли. Классификация вскрышных и вмещающих пород для биологической рекультивации земель";</li> <li>- ГОСТ 28168-89 "Почвы. Отбор почв";</li> <li>- ГОСТ 17.4.3.01-83 "Охрана природы. Почвы. Общие требования к отбору проб";</li> <li>- ГОСТ 27593-88 "Почвы. Термины и определения";</li> <li>- ГОСТ 17.4.3.04-85 "Охрана природы. Почвы. Общие требования к контролю и охране от загрязнения";</li> <li>- ГОСТ 17.4.3.06-86 "Охрана природы. Почвы. Общие требования к классификации почв по влиянию на них химических загрязняющих веществ;"</li> <li>- СанПиН 2.1.7.1287-03 "Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы";</li> <li>- СанПиН 42-128-4433-87 "Санитарные нормы допустимых концентраций (ПДК) химических веществ в почве";</li> <li>- СанПиН 2.6.1.2523-09 "Нормы радиационной безопасности (НРБ-99/2009)";</li> <li>- Периодические издания Государственного водного кадастра, Научно-прикладной справочник по климату, а также Справочник Государственного фонда данных о состоянии природной среды;</li> <li>- Материалы центров по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды Росгидромета, территориальных фондов Министерства природных ресурсов Российской Федерации, Государственного комитета Российской Федерации по охране окружающей среды, научно-исследовательских организаций РАН;</li> <li>- Иными действующими нормативными документами и дополнительными техническими требованиями, действующими на территории РФ, включая район выполнения проекта, а также требованиями контролирующих и надзорных организаций РФ.</li> </ul>
--	--	--





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](mailto: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 1**

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ**

Раздел 001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ГЧ  
Основная часть проекта планировки территории.  
Графическая часть.

Руководитель

А.А. Шестериков

Инженер

А.А. Агульянова

г.Ставрополь 2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

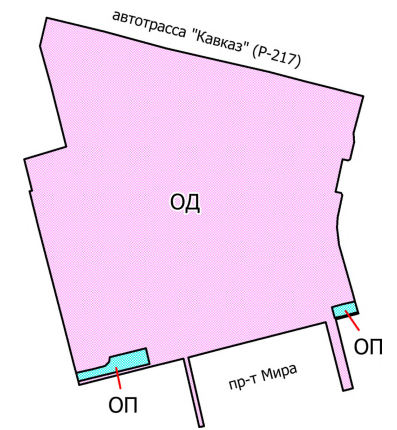
	<b>ЧАСТЬ II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>	Стр.
Лист 1	Чертеж планировки территории с границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства (М 1:850)	35
Лист 2	Разбивочный чертеж красных линий (М 1:850)	36

Взам. Инв. №								
	001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ГЧ							
Подп. и дата	Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
Инв. № подл.	Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть.					Стадия	Лист	Листов
						ПД	1	3
						ООО «ГЕОЗЕМ»		
	Составил	Агульянова А.А.				19.06.23		
	Проверил	Шестериков А.А.				19.06.23		

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ  
**ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Масштаб 1:850

СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Территория озеленения и благоустройства;
- Территория дорог общего пользования;
- Территория внутриквартальных дорог и проездов;
- Территория тротуаров, отмосток, пешеходных дорожек;
- Территория стоянок транспортных средств;
- Территория объектов общественного питания и придорожного сервиса;
- Территория объектов торговли (магазинов);
- Территория перспективного освоения в соответствии с градостроительными регламентами;
- Территория площадок для занятия спортом;
- Территория обеспечения занятий спортом в помещениях;
- Зона планировки территории;
- Устанавливаемые красные линии;
- Линии регулирования застройки;
- Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Исх.	Коп.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	001/2023.01 ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ГЧ			
Составил	Аульязова А.А.			06.23		Основная часть проекта планировки территории.	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Шестериков А.А.			06.23		Графическая часть. Чертеж планировки территории (1:850)	ПД	1	1
							ООО «ГЕОЗЕМ»		

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ  
**РАЗБИВОЧНЫЙ ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ**

Масштаб 1:850

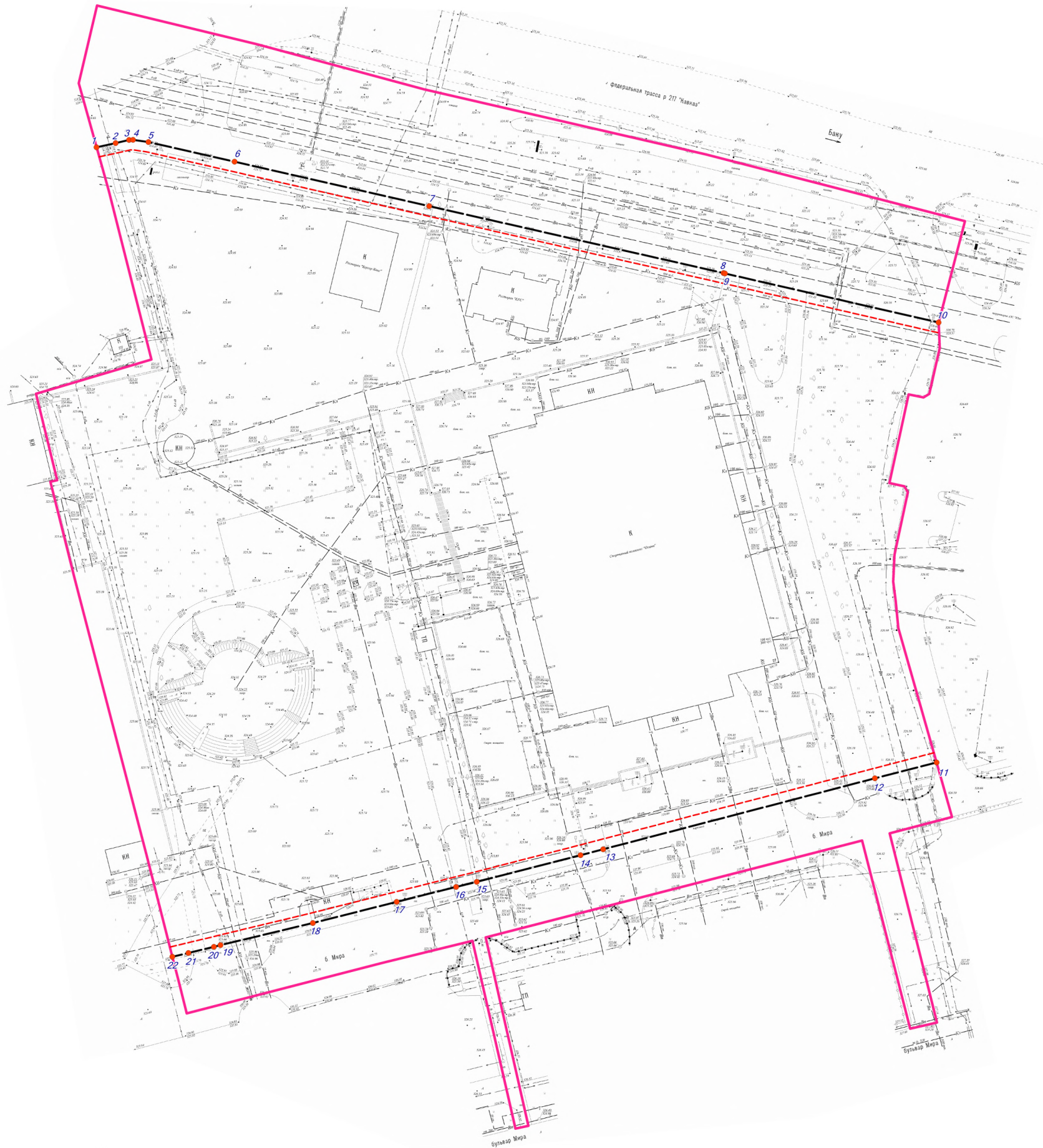
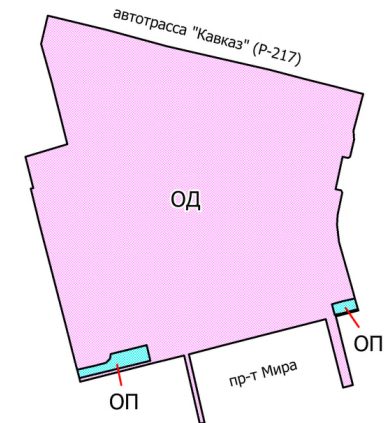






СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Зона планировки территории;
-  - Устанавливаемые красные линии;
-  - Линии регулирования застройки (отступа от красных линий);
-  - Обозначение характерных точек границ красных линий

						001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ГЧ		
Исх.	Коп.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Графическая часть. Разбивочный чертеж красных линий (М 1:850)		
Составил	Агульнова А.А.				19.06.23	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Шестериков А.А.				19.06.23	ПД	1	1
						ООО «ГЕОЗЕМ»		