

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«2ГИП» ПРОЕКТ**

ЗАКАЗЧИК: ИП Богданова Елена Ивановна

ОБЪЕКТ: «Проект планировки территории жилой застройки на земельных участках в границах кадастрового квартала КН 26:11:060201 в Ставропольском крае, Шпаковском муниципальном районе, на территории прилегающей к улице Роз города Ставрополя».

*КОРРЕКТИРОВКА В ПРОЕКТНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ*

ТОМ I

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.  
Положение об очередности планируемого развития территории.

1-02-22-ПП

Генеральный директор



И.С.Пилипенко

г. Ставрополь  
2023г



## 1. Введение

Настоящий проект разработан на основании задания на проектирование на разработку проекта планировки территории жилой застройки на земельных участках в границах кадастрового квартала КН 26:11:060201 в Ставропольском крае, Шпаковском районе, на территории прилегающей к улице Роз города Ставрополя, приложение к договору на выполнение работ. Подготовка проекта планировки территории осуществляется по решению собственника земельного участка за счет собственных средств.

Объектом проектирования являются территории нового жилого района в юго-западной части перспективной территории города Ставрополя, для которой необходимо осуществить формирование планировочной структуры микрорайонов с установлением параметров инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, плотности и параметров жилой застройки. Площадь проектируемой территории жилой застройки в границах кадастрового квартала составила 150 га. Основной целью разработки проекта планировки территории является создание безопасной, благоприятной для жизни, комфортной среды для проживания населения, ограничение негативного влияния хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, рациональное использование природных ресурсов.

Проект планировки территории выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, действующих нормативно-правовых документов. При разработке проекта планировки территории учтены положения и предложения:

Генерального плана муниципального образования Шпаковского муниципального округа Ставропольского края. Утвержденного решением Думы Шпаковского муниципального округа Ставропольского края первого созыва 29.12.2022 № 425.

Правил землепользования и застройки муниципального образования Шпаковского муниципального округа Ставропольского края. Утвержденных постановлением администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края первого созыва 02.05.2023 № 515.

Местные нормативы градостроительного проектирования Шпаковского муниципального округа Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации Шпаковского муниципального округа Ставропольского края от 18 апреля 2022 года № 597 (в редакции дополнений и изменений от 01 августа 2022 года).

Отводов земельных участков, выполненных до 1 января 2023 года на проектируемой территории.

Проект планировки территории предусматривает детализацию основных положений генерального плана по освоению одного из приоритетных направлений градостроительного развития села Татарка в северо-западном направлении. Основные проектные решения проекта планировки территории разработаны в соответствии с требованиями



технических регламентов, а до их вступления в силу – нормативно-технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», приказом министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 30.12.2010 № 414 «Об утверждении и введении в действие Нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края. Часть I. Селитебная территория. Производственная территория. Транспорт и улично-дорожная сеть. Особо охраняемые территории», Часть IV от 23.12.2015 №376-О/Д, часть V от 21.08.2017 №332- О/Д часть VI от 25.07.2017 №295-О/Д, (далее – нормативы градостроительного проектирования Ставропольского края).

- 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом) о характеристиках объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения.**
- 2.1 Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории проекта планировки территории.**

Проектирование общественной и жилой застройки микрорайона с проектной численностью населения 5900 человек основано на концепции создания планировочного района, в границах которого даны предложения по функциональному зонированию (виду использования территории) и планировочной организации территории, размещению нового строительства.

При разработке архитектурно-планировочного решения проекта планировки территории общественной и жилой застройки микрорайона учитывались природные, градостроительные и планировочные особенности территории проектирования: планировочные ограничения, существующая сеть улиц, существующая застройка. Общая композиция проекта планировки и планировочные решения направлены на обеспечение комфортных условий проживания населения, сохранения благоприятной экологической обстановки.

Проект планировки разработан на территорию площадью 150 га. Проектные решения содержат предложения по размещению объектов капитального строительства жилого назначения, размещения объектов социальной сферы, повышению эффективности использования территории посредством организации транспортного обслуживания, формированию выразительного архитектурного облика, повышению качества жизни населения путем благоустройства и озеленения проектируемой территории. Основными направлениями развития территории являются:  
– рациональная организация территории;



- благоустройство и озеленение территории;
- размещение объектов транспортной инфраструктуры;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры;
- организация отвода ливневых и паводковых вод.

В границах территории проекта планировки запроектирован комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории, созданию системы коммунальной инфраструктуры, удобной транспортной доступности. На проектируемой территории установлены следующие функциональные зоны:

1. ОД-1. Зона делового, коммерческого и общественного назначения;
2. ОД-2. Зона размещения объектов социального назначения;
3. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки.
4. Р-2. Зона озеленения общего пользования.
5. СХ-2. Зона садоводческих объединений граждан

При определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства учитывались следующие сведения:

- границы существующих земельных участков в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН);
- нормы отвода земель для конкретных видов деятельности.

Решения, предложенные в составе документации по планировке территории, в том числе в части зон планируемого размещения объектов капитального строительства, направлены на реализацию решений генерального плана, и обеспечения комфортных условий для пребывания граждан на территории проектирования.

Правилами землепользования и застройки муниципального образования Татарского сельсовета Шпаковского муниципального района Ставропольского края на проектируемой территории установлены территориальные зоны:

Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки. Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из индивидуальных жилых домов, а также блокированных жилых домов.

№	Основные виды разрешенного использования	Код по классификатору
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
3	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
4	Блокированная жилая застройка	2.3



5	Передвижное жилье	2.4
6	Хранение автотранспорта	2.7.1
7	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
8	Коммунальное обслуживание	3.1
9	Стоянка транспортных средств	4.9.2
10	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
11	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14

Условно разрешенные виды использования земельных участков

1	Обслуживание жилой застройки	2.7
2	Ведение огородничества	13.1

ОД-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения  
Основные виды разрешенного использования земельных участков.

Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.8, 3.9, 3.10, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.8.2, 4.9, 4.9.2, 4.10, 6.8, 7.2, 8.3, 12.0, 14.0, 2.1, 2.1.1, 2.5, 2.6, 3.9.1, 3.10, 4.9.1, 5.0, 9.3, 11.1,

ОД-2. Зона размещения объектов социального назначения

Основные виды разрешенного использования земельных участков.

Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2, 3.4, 3.4.3, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 4.9.2, 5.1, 7.2, 8.3, 12.0

Р-2. Зона озеленения общего пользования

Основные виды разрешенного использования земельных участков.

Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.6.2, 4.9.2, 9.1, 9.3, 11.1, 12.0



## **СХ-2. Зона садоводческих объединений граждан.**

Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1.1, 4.9.2, 6.8, 7.2, 12.0, 13.1, 13.2, 5.1.7, 5.2, 5.2.1, 5.3

### **2.2 Проектно-планировочная организация территории проекта планировки территории**

Проектируемые территории общественной и жилой застройки жилого района застраиваются индивидуальными жилыми домами, с размещением объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения. Зона делового, коммерческого и общественного назначения застраивается торговыми центрами, общественно-деловыми центрами. Центром композиции застройки является общественный центр с благоустроенной территорией, пешеходной аллеей, торговыми, культовыми объектами, объектами образования. Проектируемая территория благоприятна для застройки, участки с падением рельефа, участки неудобные для застройки отсутствуют.

Проектируемая жилая застройка, территория застройки микрорайона проектом планировки территории структурно организована в два участка - к востоку от основной улицы местного значения в меридиональном направлении, предназначенной для движения общественного пассажирского транспорта, и к западу от основной улицы местного значения. Восточный участок включает территорию садового товарищества «Вишенка» территории к северу от садового товарищества. Земельные участки данной территории практически полностью поставлены на кадастровый учет, объекты социального и культурно-бытового назначения на данной территории ранее не были предусмотрены. Общественный центр с объектами обслуживания населения проектом планировки территории образован в западной части проектируемой территории. В северо-западной и юго-восточной части проектируемой территории предусмотрено размещение торговых зданий товаров повседневного спроса.

Пешеходные связи между территорией проекта планировки и существующей застройкой города Ставрополя предусмотрены по ул. Роз, улице Черниговской, улице Ландшафтная. Все объекты общественной застройки обеспечены автостоянками по расчету, стоянки личного автотранспорта, принадлежащего жителям проектируемого района предусмотрены на территории земельных участков ИЖС.

Проектируемая жилая застройка жилого района решена группами жилых домов индивидуальной жилой застройки. Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком



здании, где минимальный размер земельного участка 300 кв.м., максимальный — 1500 кв.м. Вдоль центральной улицы размещен пешеходный бульвар, общественно деловые здания, учреждения образования, культовые объекты, образуя ядро композиции застройки. Вокруг общественного центра размещены кварталы индивидуальной жилой застройки. Минимальные отступы от красных линий до стены ОКС (основного) в целях определения мест допустимого размещения ОКС составляют 5 метров, от границ смежных земельных участков — 3 метра. Допускается размещение основных ОКС на расстоянии менее 3 метров, но не менее 1 метра от границ смежного земельного участка в случае согласия собственника смежного земельного участка в письменном виде. При сокращении отступов предусмотреть использование противопожарных мер и огнеупорных материалов. Естественной границей проектируемого микрорайона с западной и северной стороны является граница лесопаркового массива, с восточной и южной стороны — существующие кварталы жилой застройки города Ставрополя.

Это позволяет сформировать объемно-пространственную композицию застройки, которая будет хорошо восприниматься с основного внешнего транспортного направления — улицы Черниговская города Ставрополя. На территории общественного и жилого района предусмотрена организация комплексной системы обслуживания населения. Формирование жилой застройки микрорайона предусматривает создание общественного центра микрорайона вдоль проектируемой главной улицы с бульваром, размещение учреждений повседневного пользования в микрорайоне. Проектом предполагается создание развитой системы учреждений социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечение автостоянками жителей жилого района путем организации наземных автостоянок, открытых автостоянок у учреждений обслуживания. На территории общественно-деловой зоны располагаются предприятия торговли, учреждения — социального и культурно-бытового обслуживания, административные учреждения, офисы. Организация мест приложения труда в жилом районе связана с размещением объектов торгово-коммерческих, предприятий торговли, административных учреждений, офисов и контор различных организаций, близостью с краевым центром — городом Ставрополем.

В основе формирования архитектурно-планировочной организации проектируемой территории лежит принцип разделения территории проектирования на кварталы, и обозначения основных планировочных осей, проходящим по улицам, обеспечивающим трудовые и культурно-бытовые связи населения с местами приложения труда и центром обслуживания — общественным центром жилого микрорайона. Основными планировочными осями являются: существующая застройка города Ставрополя, улица Роз города Ставрополя, проектируемая основная улица местного значения в меридиональном направлении, предназначенная для движения



общественного пассажирского транспорта, проектируемая улица с размещением бульвара. Проектируемая система улиц, зеленых насаждений, планировка территорий является основой для разработки предложений по объемно-пространственному решению застройки жилого района.

Основной чертеж – «Эскиз застройки» показывает архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение застройки, основанное на планировочной схеме территории с главными композиционными осями, жилой застройкой, главными элементами планировочной структуры. Основным условием формирования жилой застройки проектируемого района является застройка в соответствии с проектными предложениями документации по планировке территории.

#### Баланс проектируемой территории.

Таблица 1

№п.п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Прим.
1	Площадь проектируемой территории в границах кадастрового квартала Участок 1= 97,3 Участок 2=52,72	га	150	
2	В том числе: Площадь земельных участков ИЖС, всего участков 1469 Участок 1 975 участков= 61,566 га Участок 2 494 участка=39,9 га	га	101,47	
3	Площадь земельного участка торгово-общественного центра	га	0,9323	
4	Площадь земельных участков магазинов	га	0,4519	
5	Площадь земельного участка общеобразовательной школы	га	3,198	
6.	Площадь земельного участка ДОО	га	1,3298	
7.	Площадь земельного участка культовых зданий	га	0,4734	
8	Площадь аллеи в центральной части проектируемой территории	га	2,092	
9	Улично-дорожная сеть	га	40,0	

#### Проектируемые жилые и общественные здания

Таблица 2

Позиция	Наименование	Этажность	Площадь застройки	Общая площадь квартир	Общая площадь общественных помещений
			м2	м <sup>2</sup>	



1	Торгово-офисное здание	2	3822		5733
2	Магазин центр	1	511		383
2.1	Магазин север	1	162		122
2.2	Магазин восток	2	360		540
3	Общеобразовательная школа	2	5503		8255
6	Дошкольная образовательная организация	2	1233		925
7	Культовое здание	1	504		403
8	Индивидуальный жилой дом – 1469 позиций	2	176280	264420	
	<b>Итого</b>		188375	264420	16361

### Расчет численности населения проектируемой территории

Таблица 3

№п.п	Наименование	Показатель жилые дома единиц	Кол-во человек	Прим.
1	Индивидуальные жилые дома, 1469 домов, коэф. сем. 4	1469	5876	проект
	<b>Всего</b>		5876	
	<b>Принято для расчетов</b>		<b>5900</b>	

### 2.3 Социально-культурное и коммунально-бытовое обслуживание населения в границах проекта планировки территории

Расчет учреждений обслуживания выполнен в границах проектируемой территории на проектную численность населения 5900 человек.

В проекте принята двухступенчатая система, обеспечивающая всестороннее и полное обеспечение населения проектируемых микрорайонов всеми необходимыми видами обслуживания.

В соответствии с принятой системой выделяются две группы культурно-бытовых учреждений. К первой группе отнесены учреждения периодического пользования, обслуживающие население проектируемой территории при радиусе доступности 1,5 км: объекты финансов и связи, поликлиники, промтоварные и продовольственные магазины, торговые центры, библиотека.

Ко второй группе отнесены учреждения повседневного пользования: детские дошкольные и школьные общеобразовательные учреждения, продовольственные и промтоварные магазины, учреждения бытового обслуживания.

Объекты культурно-бытового назначения, в зависимости от значимости, размещены с учетом соответствующих радиусов обслуживания.



В проекте приведен расчет потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания по проектируемому микрорайону в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края. Учреждения повседневного пользования рассчитаны на проектную численность микрорайона и размещены с учетом нормативного радиуса доступности для общеобразовательных школ 500 м, для детских дошкольных учреждений 500 м, поликлиника 1000м.

В проекте планировки определены зоны планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, рекомендуемое размещение объектов повседневного и периодического пользования.

Перечень предлагаемых к размещению учреждений культурно-бытового обслуживания приводится в таблице «Расчет объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения».

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования городского округа города Ставрополя радиусы обслуживания в отдаленных жилых районах принимаются:

-общеобразовательных учреждений:

для учащихся I ступени обучения – не более 2 км пешеходной и не более 15 мин (в одну сторону) транспортной доступности;

для учащихся II и III ступеней обучения – не более 4 км пешеходной и не более 30 мин (в одну сторону) транспортной доступности. Предельный радиус обслуживания обучающихся II - III ступеней не должен превышать 15 км.

В проекте планировки определены зоны планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, рекомендуемое размещение объектов повседневного и периодического пользования.

Намечаемые к строительству учреждения предусматриваются к размещению на основной улице в общественном центре микрорайона. Строительство жилых домов предполагается вести комплексно, одновременно с жилищным строительством вести размещение учреждений обслуживания в отдельно стоящих зданиях.

#### Структура населения по возрастному составу

Таблица 4

№ п/п	Возрастные группы населения	Население	Удельный вес возрастных
		чел.	%
1	Возраст 0-3	207	3,5
	Дошкольный возраст (3-6 лет)	248	4,2
2	Школьный возраст	743	12,6



	(7-17лет)		
3	Трудоспособный возраст: (мужчины 16-59 лет) (женщины 16-54 лет)	3322	56,3
4	Пенсионный возраст	1380	23,4
Всего		5900	100

Количество мест в дошкольных образовательных организациях общего типа принимаем в соответствии с нормативами градостроительного проектирования города Ставрополя из расчета 70% обеспеченности охвата детей дошкольного возраста, в количестве 51 место на 1000 жителей. Количество мест в общеобразовательных школах по нормативам градостроительного проектирования города Ставрополя из расчета 100% охвата обучением I и II ступеней и 75% охвата в III ступени обучения при обучении в одну смену. В соответствии с прогнозом развития демографической ситуации принимаем 126 детей школьного возраста на 1000 человек населения.

$12,6 \times 8 = 101$  место 1-9 класс.

$12,6 \times 2 \times 0,75 = 19$  мест 10-11 класс.

$101 + 19 = 120$  мест в школе на 1000 человек населения.

Принимаем для расчетов 120 мест в школе на 1000 человек населения.

Расчет объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения на проектируемой территории.

Таблица 5

№ п.п	Учреждения и предприятия обслуживания микрорайонного и районного значения	Уровень обеспеченности	Необходимо по расчету	Принято проектом
1	Детские дошкольные учреждения, место (уровень обеспеченности 70%)	51 место на 1000 жителей $5,9 \times 51 = 301$ место	301 место $\times 35 \text{ м}^2 =$ 1,0535 га.	1,329 га $1,329 \text{ га} / 35 \text{ м}^2 = 380$ мест $380 - 301 = 79$ мест резерв
2	Общеобразовательные школы, учащиеся 100% охвата детей начальным и общим образованием 75% охвата детей средним образованием	По демограф. показателям, исходя из охвата детей 100% $5900 \times 0,12 = 708$	$708 \times 33 \text{ м}^2 =$ 2,3364 га	3,198 га $3,198 \text{ га} / 33 \text{ м}^2 =$ 969 мест $969 - 708 = 261$ мест резерв.
3	Организации дополнительного	Исходя из 10% детей	71	71



	<b>образования</b> Спортивная школа Детская школа искусств Музыкальная школа Станция юных техников	школьного возраста		
4	<b>Учреждения физкультуры и спорта</b> Помещения для физкультурных занятий в микрорайоне	75 м2 на 1 тыс.чел.	443	443
5	<b>Учреждения культуры и искусства</b> Клубы, помещения для культурно-массовой работы с населением	50м2 на 1 тыс.чел.	295	295
	Кинотеатр	25 мест на 1 тыс.чел.	148	148
	Библиотека	1 объект на 10 тыс. чел.	1 объект	1 объект
6	<b>Предприятия торговли</b>			
	Продовольственные магазины	100м2 на 1 тыс.чел.	590	590
	Непродовольственные магазины	180м2 на 1 тыс.чел.	1062	1062
	Предприятия общественного питания	40 мест на 1 тыс. человек	236 мест	236 мест
7	<b>Предприятия бытового обслуживания</b>			
	Предприятие бытового обслуживания (1 объект на микрорайон )	9 раб мест на 1 тыс. чел.	53 раб. мест.	53 раб. мест.
	Баня (1 объект )	5 мест на 1 тыс.чел.	30 мест	30 мест
	Общественные туалеты	1 писуар, 1 унитаз 1 умывальник	1 объект	1 объект
8	<b>Предупреждение и ликвидация последствий ЧС</b>			
	Сооружение по защите территорий от ЧС природного и	1 объект на адм. район	1	1



	техногенного характера			
9	Жилищно-коммунальное хозяйство	1 объект на адм. район	1	1

#### 2.4 Улично-дорожная сеть. Организация движения транспорта и пешеходов. Расчет автостоянок.

По предложениям проекта, в соответствии со схемой организации движения транспорта, на проектируемой территории движение грузового транспорта предполагается по улице Черниговской, транспортно-пешеходной улице местного значения основной в меридиональном направлении, улице в развитии улицы Роз. На стадии проекта планировки целью разработки является проектные решения элементов транспортной системы на территории жилого района на 10-15 лет с резервированием территорий для развития и улиц в форме красных линий. Улично-дорожная сеть территории жилой застройки микрорайона запроектирована в виде непрерывной системы с учетом архитектурно-планировочной организации территории и застройки, функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного и пешеходного движения.

В проекте принята следующая классификация улиц: улица районного значения транспортно-пешеходная Черниговская, проектируемая улица местного значения в меридиональном направлении основная, предназначенная для движения общественного и пассажирского транспорта, улица в жилой основной транспортно-пешеходная с размещением бульвара в красных линиях, улицы в жилой застройке.

Основу системы улично-дорожной сети составляют существующая улица районного значения Черниговская, проектируемая улица местного значения основная в меридиональном направлении, улица в широтном направлении в развитие улицы Роз. Движение общественного пассажирского транспорта предусмотрено по улице Черниговская, улице с бульваром в районе общественного центра, проектируемой улице в меридиональном направлении, улице в развитие улицы Роз.

Улицы в жилой застройке осуществляют транспортные и пешеходные связи на территории внутри микрорайона, являются выходами на основные улицы и проезды в жилой застройке. Система улиц в жилой застройке непосредственно осуществляет обслуживание индивидуальной жилой застройки, жилой и общественной застройки микрорайона.

Улично-дорожная сеть района реконструкции застройки запроектирована в виде непрерывной системы с учетом проектируемых зданий и сооружений общественного центра, проектируемых магистральных инженерных сетей с соблюдением охранных зон инженерных сетей, с учетом ранее отведенных под застройку земельных участков.

В проекте принята следующая классификация улиц:

I. Улицы местного значения в жилой застройке основная.

1. Расчетная скорость движения- 50 км/час

2. Наименьший радиус кривых в плане- 110 м с виражом.



Ширина основных улиц предусмотренных для движения общественного пассажирского транспорта определена 20 метров. Размеры элементов поперечного профиля:

1. Проезжая часть автодороги  $-3,5 \times 2 = 7$  м.
2. Заездной карман общественного транспорта перед остановкой-2,5 метра.
3. Площадка посадки-высадки пассажиров- 3,5 метра.
4. Остановочный павильон- 1,5 метра.
5. Тротуар шириной 2 метра, проходит через площадку посадки-высадки пассажиров.

*Улицы в жилой застройке.*

Расчетная скорость движения- 40 км/час.

3. Наименьший радиус кривых в плане- 70 м с виражом.

Размеры элементов поперечного профиля:

Ширина улиц в жилой застройке определена 15-16 метров. Проезжая часть автодороги  $-3 \times 2 = 6$  м.

1. Тротуар шириной 2 метра с двух сторон.

Ширина озелененных полос вдоль магистралей принята из расчета посадки деревьев, размещения подземных коммуникаций и возможности расширения проезжей части улиц. В проектируемом районе предусмотрена организация системы уличных автостоянок.

Расчет автостоянок

Архитектурно-планировочная организация территории жилого района с проектируемой высокой плотностью застройки предполагает парковку автотранспорта принадлежащего жителям ИЖС, в границах земельных участков ИЖС. К каждому земельному участку, предназначенному для строительства индивидуального жилого дома предусмотрен отдельный доступ с территории общего пользования- улично дорожной сети. Ширина участков позволяет разместить парковку автотранспорта на земельном участке. Возможно строительство навеса либо гаража на земельном участке; строительство встроенных в основное строение помещений для хранения автотранспорта.

На территориях общего пользования, проектируемых коммерческих и общественно-деловых зданиях организована система автостоянок у мест массового посещения (административных зданий, торговых предприятий, культурно-обслуживающих учреждений). Ширина озелененных полос вдоль улиц принята из норм расчета посадки деревьев, размещения подземных коммуникаций и возможности расширения проезжей части. Линия застройки в кварталах жилой застройки имеет отступ от красной линии не менее 5 м, и не более 35 м от края проезжей части улиц.

Расчет стоянок автомобилей для объектов различного назначения в границах проектируемых территорий. Требуемое количество мест магазинов, торгово-офисных зданий- 146 машино-мест. Предусмотрено проектом планировки территории на земельных участках магазинов, торгово-



офисного центра- 163 автостоянки. Кроме того, на проектируемой территории имеются парковки в границах красных линий улично-дорожной сети вдоль проектируемой аллеи в районе общественного центра в количестве 79 парковок. Общее количество мест для парковки на проектируемой территории- 242 машино-места. Таким образом потребность в парковках на проектируемой территории полностью удовлетворяется.

Проектом предполагается возможное поэтапное достижение расчетных параметров магистральных улиц, транспортных пересечений с учетом конкретных размеров движения транспорта и пешеходов при резервировании территорий для перспективного строительства.

Расположение автостоянок показано на чертеже «Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов» М 1:1000. Пассажирские перевозки осуществляются автобусом, микроавтобусом. Расстояние между проектируемыми остановками общественного транспорта составляет 440-500м, дальность пешеходных подходов составляет 800 метров, что соответствует п. 11.24, 11.25 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

## **2.5 Градостроительные мероприятия по обеспечению формирования среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов.**

Обеспечение условий беспрепятственного доступа инвалидов к объектам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур осуществляется путем разработки в проекте градостроительных мероприятий, обеспечивающих:

- передвижения инвалидов всех категорий и безопасность их путей движения от мест проживания до объектов культурно-бытового обслуживания, здравоохранения, образования, административных учреждений, мест приложения труда;
- создание полноценной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве: визуальной, тактильной, звуковой, с ориентацией на различные категории инвалидов и группы маломобильного населения;
- организацию мест для инвалидного автотранспорта на автостоянках;
- специальное оборудование остановок общественного транспорта.

На схеме размещения объектов социально-культурного обслуживания выделены объекты, которые должны быть адаптированы к потребностям инвалидов и зоны территорий, на которой формируется доступная для инвалидов среда. Создание пешеходных бестранспортных территорий в зоне расположения общественных зданий и сооружений, предназначенных для социального и культурно-бытового обслуживания населения и системы пешеходных связей является оптимальным решением для определения путей передвижения инвалидов и маломобильных групп



населения, где формируется спокойная, безопасная среда пребывания, благоприятные условия для ориентации, получения информации.

Необходимо осуществить следующие градостроительные мероприятия:

1. Размещение специально оборудованных наземных переходов.
2. Остановки транспорта, оборудованные для инвалидов.
3. Размещение специальных телефонных автоматов.
4. Размещение общественных туалетов с оборудованием для инвалидов.
5. Размещение специальных площадок для отдыха инвалидов на пути передвижения по тротуарам.
6. Места парковки для инвалидов на автостоянках.

Места парковки для инвалидов предусмотрены на всех стоянках автотранспорта, специально оборудованные места для автотранспорта инвалидов, проживающих на территории проектируемого жилого района.

## **2.6. Вертикальная планировка, организация поверхностного стока и инженерная подготовка проектируемой территории**

План организации рельефа выполнен в масштабе 1:1000. Рельеф участка спокойный, имеет выраженный уклон в южном, юго-западном направлении. Абсолютные отметки поверхности рельефа составляют от 627,94 метров в восточной части проектируемой территории прилегающей к границам застроенных территорий; 627,68 в северной части проектируемой территории до 602,7м в южной части проектируемой территории. Общее падение рельефа по участку проектирования на юг и юго-запад составляет 25,24 м. Наиболее возвышенной частью является восточная часть проектируемой территории (627,94м).

План организации рельефа выполнен методом проектных отметок и уклонов. В местах пересечения осей проезжих частей улиц и проектируемых уклонов обозначены точки с проектными и существующими отметками. Показаны расстояния между точками проектируемых уклонов и пересечениями осей улиц. Проектные продольные проектируемые уклоны соответствуют нормам. Продольные уклоны составляют от 3,1 до 23 промилле. Уклон проектируемого рельефа максимально приближен к существующему. Проектом предусматривается выемка и насыпь рельефа для создания нормативной алгебраической разницы продольных уклонов.

Проектируемый рельеф выполнен в увязке с существующими отметками прилегающей территории. Отвод поверхностных вод с территории кварталов осуществляется по лоткам со сбросом на проезжую часть внутриквартальных проездов и дальнейшим сбросом на прилегающие улицы с обеспеченной системой водоотвода. Ливневая канализация проектируется на последующих этапах разработки проектной документации. После очистки поверхностные воды направляются в пониженные места рельефа.



## 2. Параметры инженерно-технического обеспечения

### 3.1. Водопотребление.

Согласно проекту планировки территории численность населения на проектируемой территории составляет 5900 человек.

В соответствии с Таблицей 1 СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», среднесуточное водопотребление на 1 человека составляет 230 л для зданий, оборудованным ванными и местными водонагревателями. Система отопления, горячего водоснабжения принята от индивидуальных квартирных отопительных устройств на газовом топливе.

Расчетный (средний за год) суточный расход воды =  $1357 \text{ м}^3$ . С учетом расхода воды на нужды общественных зданий и неучтенные расходы в сутки наибольшего водопотребления расход воды составит =  $1954,1 \text{ м}^3$

Расчетный максимальный часовой расход воды составит  $148,72 \text{ м}^3/\text{час}$ .

Расчетный секундный расход, учитывая расход воды на наружное пожаротушение 30 л/с и внутреннее пожаротушение 10 л/с составит 81,31 л/с.

Объем водоотведения равен водопотреблению.

### 3.2 Расчет расхода газа.

В соответствии СП 42-101-2003 пункт 3.12 допускается принимать укрупненные показатели потребления газа,  $\text{м}^3/\text{год}$  на 1 чел., при теплоте сгорания газа  $34 \text{ МДж}/\text{м}^3$  ( $8000 \text{ ккал}/\text{м}^3$ ):

- при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей –  $300 \text{ м}^3/\text{год}$  на 1 человека; Количество жителей, в проектируемых многоквартирных жилых домах оборудованных горячим водоснабжением от газовых водонагревателей -

5900 человек. Общий расход газа по жилым домам на бытовые нужды составит:  $Q_{\text{год}} = 5900 \times 300 \text{ м}^3 = 1770 \text{ тыс. м}^3/\text{год}$ .

Годовые расходы газа на нужды предприятий торговли, бытового обслуживания принимаются в размере 5% суммарного расхода газа на жилые дома, пункт 3.13 СП 42-101-2003. Итого с учетом п. 3.13 годовой расход газа по жилым домам на бытовые нужды, горячее водоснабжение, предприятиям обслуживания составит:  $Q_{\text{год}} = 1770 \times 1,05 = 1859 \text{ тыс. ст. м}^3/\text{год}$ .

Потребность в газовом топливе для отопления и вентиляции зданий составит  $3343,01 \text{ тыс. ст. м}^3/\text{год}$

Общая потребность в газовом топливе для отопления, вентиляции зданий, горячего водоснабжения и бытовые нужды населения составит

$Q_{\text{год}} = 3343,01 + 1859 = 5202 \text{ тыс. ст. м}^3/\text{год}$

Часовой расход газа составит  $2456 \text{ м}^3/\text{час}$ .



### 3.3 Электроснабжение.

Расчет потребности в электроэнергии выполнен на территорию проекта планировки с учетом перспективы развития на площади 150 га индивидуальной жилой застройки. Электроснабжение и расчет электрических нагрузок выполнен согласно требований РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» и СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Электроприемниками электроэнергии проектируемой территории проекта планировки территории являются индивидуальные жилые дома с кухнями на природном газе, объекты социально-культурного, бытового обслуживания населения, объекты производственно-бытовой и коммерческой деятельности, а так же наружное освещение территории района (улицы, аллея, дворы ж/д). Степень надежности потребителей электроэнергией района в основном II-категории, есть потребители I-категории.

Расчетные электрические нагрузки на проектируемой территории составят 4,63 мВт. Расчетная электрическая нагрузка жилого района с учетом коэффициента совмещения максимума нагрузок трансформаторов РД 34.20.185-94 таб.2.4.1 составит 3,93 мВт.

### 4. Сохранение объектов культурного наследия.

Объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

На территории муниципального образования Татарского сельсовета расположено значительное количество памятников археологии.

В целях дальнейшего научного изучения объектов культурного наследия, в соответствии с приказом министерства культуры Ставропольского края от 12 сентября 2000г. №129, необходима разработка мероприятий по их дополнительному выявлению и учету.

Вблизи участка проектирования расположены памятники археологии:

1. Грушевское городище – VIII-VII до нашей эры.
2. Городище «Змеиная горка»- VIII-X век нашей эры
3. Городище «Кордон школьный»- I тыс. до нашей эры.

Государственная охрана объектов культурного наследия включает в себя:

- 1) государственный учет объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 25



июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (Далее Федеральный закон), формирование и ведение реестра;

2) проведение историко-культурной экспертизы;

3) установление ответственности за повреждение, разрушение или уничтожение объекта культурного наследия, перемещение объекта культурного наследия, нанесение ущерба объекту культурного наследия, изменение облика и интерьера данного объекта культурного наследия, являющихся предметом охраны данного объекта культурного наследия;

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения. До разработки и утверждения проектов зон охраны памятников археологии или карт-схем их расположения в порядке, установленном Законодательством РФ и Ставропольского края в области охраны и использования памятников истории и культуры, устанавливаются следующие временные зоны охраны памятников археологии и границы их распространения в виде участков земли, ограниченных условными линиями, проходящими:

- курганы высотой до 1 метра, диаметром до 50 метров - в радиусе 50 метров от основания кургана;
- курганы высотой от 1 до 2 метров, диаметром до 70 метров - в радиусе 60 метров от основания кургана;
- курганы высотой от 2 до 3 метров, диаметром до 100 метров - в радиусе 90 метров от основания кургана;



- курганы высотой свыше 3 метров, диаметром более 100 метров - определяется индивидуально, но не менее 100 метров;  
- городища (укрепления), поселения (селища), могильники - в радиусе 100 метров от границ памятника, которые определяются индивидуально, по мере необходимости, методом закладки разведочных шурфов (скважин) и исходя из мощности культурного слоя на различных участках памятника. На временные охранные зоны памятников археологии не должны накладываться охранные зоны объектов, вызывающих взрывопожароопасное, динамическое, гидрогеологическое и иное воздействие, создающее угрозу для сохранения памятников, их зон охраны или создающих препятствие для их научного изучения.

Любые работы и действия, за исключением полевых сельскохозяйственных работ, производимые в пределах границ временных охранных зон объектов археологического наследия, могут выполняться только по получении от краевого органа охраны памятников истории и культуры письменного разрешения на производство работ в охранной зоне памятника истории и культуры. В случае принятия решения о научном изучении объекта археологического наследия, расположенного на землях сельскохозяйственного использования, полевые сельскохозяйственные работы в пределах границ временных охранных зон объектов археологического наследия производятся землепользователями с предварительного письменного уведомления краевого органа охраны и использования памятников истории и культуры и представления схемы подъезда транспорта и других средств к памятнику и его охранной зоне.

## **5. Положение об очередности планируемого развития территории.**

Освоение территории индивидуальной жилой застройки на земельных участках в границах кадастрового квартала КН 26:11:060201 в Ставропольском крае, Шпаковском муниципальном районе, на территории прилегающей к улице Роз города Ставрополя, будет проведено за счет средств заинтересованных лиц. Планируется провести проектирование и строительство в два этапа:

1 этап.

Подготовка исходно-разрешительной документации.

Проведение комплексных кадастровых, изыскательских работ.

Подготовка и утверждение документации по планировке и межеванию территории.

Получение технических условий, подготовка проектной документации на объекты капитального строительства, инженерные сети.

Экспертиза, утверждение проектной документации.

Получение разрешения на строительство объектов капитального строительства.

Выполнить работы первого этапа планируется в течении 2021-2022 года.



2-й этап строительства предполагает освоение выделенных денежных средств в соответствии с проектом организации строительства.

1. Подготовительные работы.

2. Строительство объектов капитального строительства, инженерных сетей.

3. Благоустройство, сдача объектов в эксплуатацию.

Завершение строительства планируется в сроки, определенные календарным планом работ проекта организации строительства.

Освоение планируемой территории планируется проводить в следующей последовательности:

- инженерная подготовка территории, вертикальная планировка;
- строительство инженерных коммуникаций и объектов инженерной инфраструктуры, автодорог;
- застройка жилыми домами;
- строительство объектов общественного назначения.



# ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 6

№п.п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь проектируемой территории в границах кадастрового квартала КН 26:11:060201 Участок 1= 97,3 га; участок 2=52,72 га	га	150
2	В том числе: Площадь земельных участков ИЖС, всего участков 1469 Участок 1 975 участка=61,566 га Участок 2 494 участка- 39,9 га	га	101,47
3	Площадь земельного участка торгово-офисного здания	га	0,9323
4	Площадь земельных участков магазинов	га	0,4517
5	Площадь земельного участка общеобразовательной школы	га	3,198
6.	Площадь земельного участка ДОО	га	1,3298
7.	Площадь земельного участка культовых зданий	га	0,4734
8	Площадь аллеи в центральной части проектируемой территории	га	2,092
9	Улично-дорожная сеть КН 26:11:060201	га	40,0
1.8	Коэффициент застройки	%	18,6
1.9	Коэффициент плотности застройки	%	27,6
2	Численность населения	чел.	5900
2.1	Плотность населения	чел./га	39,3
2.2	Количество мест в ДОО	мест	380
2.3	Количество мест в общеобразовательной школе	мест	969
3	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	188375
3.1	Общая площадь квартир в проектируемых жилых домах	м <sup>2</sup>	264420
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2
3.3.	Общая площадь проектируемых общественных зданий	м <sup>2</sup>	16361
5	Улица местного значения основная	км	4,038
5.1	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	3,41
5.2	Стоянки для хранения автомобилей	м. мест	242
6	Водопотребление	М <sup>3</sup> /сутки	1954
6.2	Расход газа	тыс.м <sup>3</sup> /год	5202
6.4	Электрическая нагрузка	МВт	3,93