ГЕОВЕРСУМ
ФОРМИРУЯ ТЕРРИТОРИЮ,
ФОРМИРУЕМ БУДУЩЕЕ

Общество с ограниченной ответственностью «ГеоВерсум»

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) объекта: "Многоквартирные жилые дома по улице Полевой, 178 в г. Ставрополе, Ставропольского края"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1
Основная часть

2024

Общество с ограниченной ответственностью
«ГеоВерсум»

Документация
по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) объекта: "Многоквартирные жилые дома по улице Полевой, 178 в г. Ставрополе, Ставропольского края"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1
Основная часть

Директор **М. В. Черномуров**

2024

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Состав документации		Примечание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Графическая часть		
ПП-1	Обзорная схема	
ПП-2	Чертеж планировки территории. М 1:1000	
Текстовая часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории		
ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Графическая часть		
ПП-1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа город Ставрополь Ставропольского края с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:10000	
ПП-2	Схема организации движения транспорта, схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000	
ПП-3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов. М 1:1000	
ПП-4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	
Пояснительная записка. Текстовая часть		
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Графическая часть		
ПМ-1	Чертеж межевания территории. М 1:1000	
Тестовая часть		
ТОМ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Графическая часть		
ПМ-1	Чертеж межевания территории. М 1:1000	

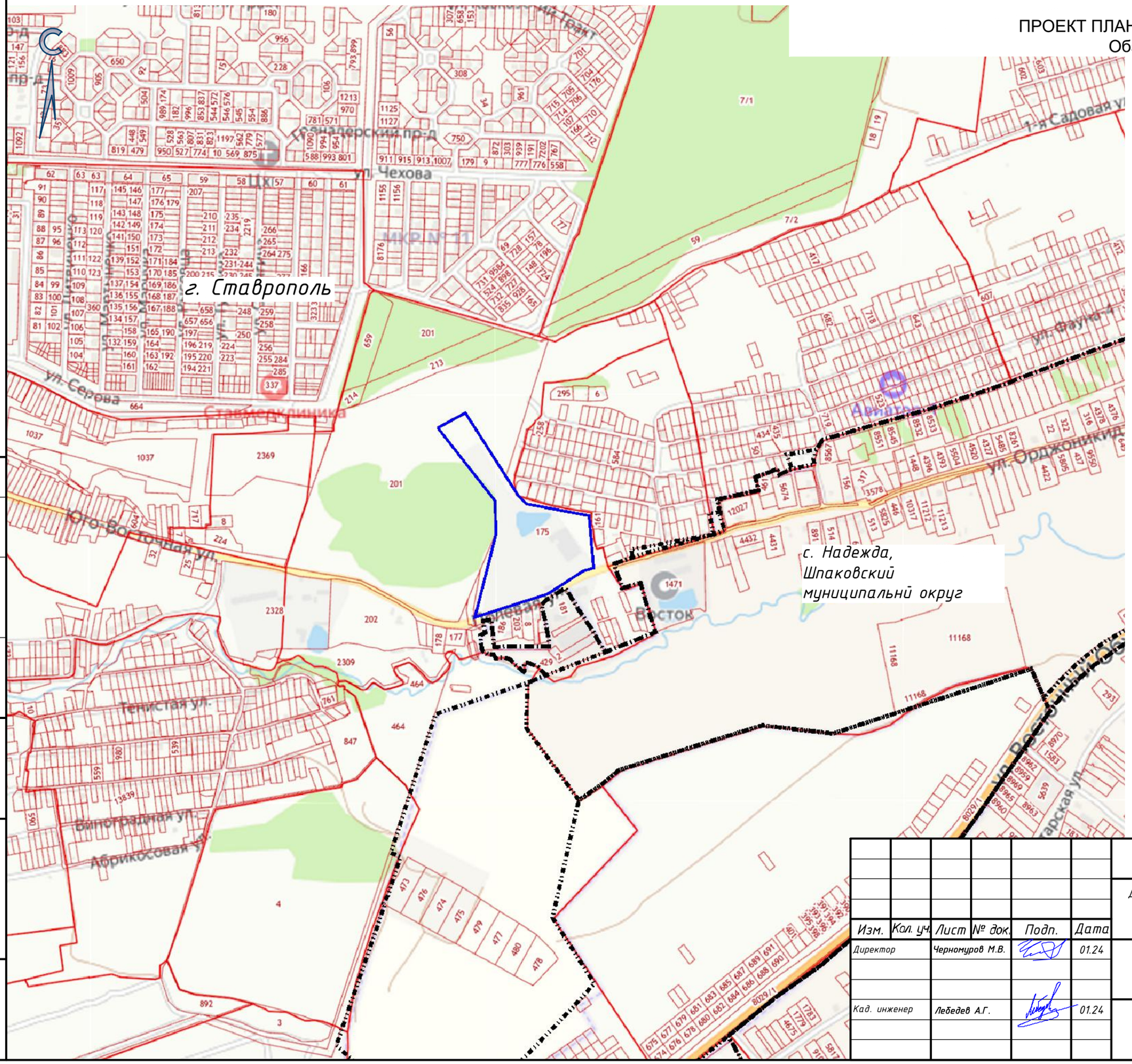
Содержание

	Наименование		Номер листа
Графическая часть			5
ПП-1	Обзорная схема		6
ПП-2	Чертеж планировки территории. М 1:1000		7
Текстовая часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории			8
1	Введение		9
2	Характеристика планируемого развития территории		10
	2.1	Общие сведения о проектируемой территории	10
	2.2	Градостроительное зонирование проектируемой территории	11
	2.3	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения при осуществлении деятельности по комплексному развитию территории	11
	2.4	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства	14
	2.5	Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории	15
	2.6	Предложения по установлению красных линий	17
	Приложение А. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий		18

Графическая часть

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) объекта: "Многоквартирные жилые дома по улице Полевой,178 в г. Ставрополе, Ставропольского края"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Обзорная схема



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница проектирования, элемент планировочной структуры

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Черномуров М.В.			01.24
Кад. инженер		Лебедев А.Г.			01.24

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) объекта: "Многоквартирные жилые дома по улице Полевой,178 в г. Ставрополе, Ставропольского края"

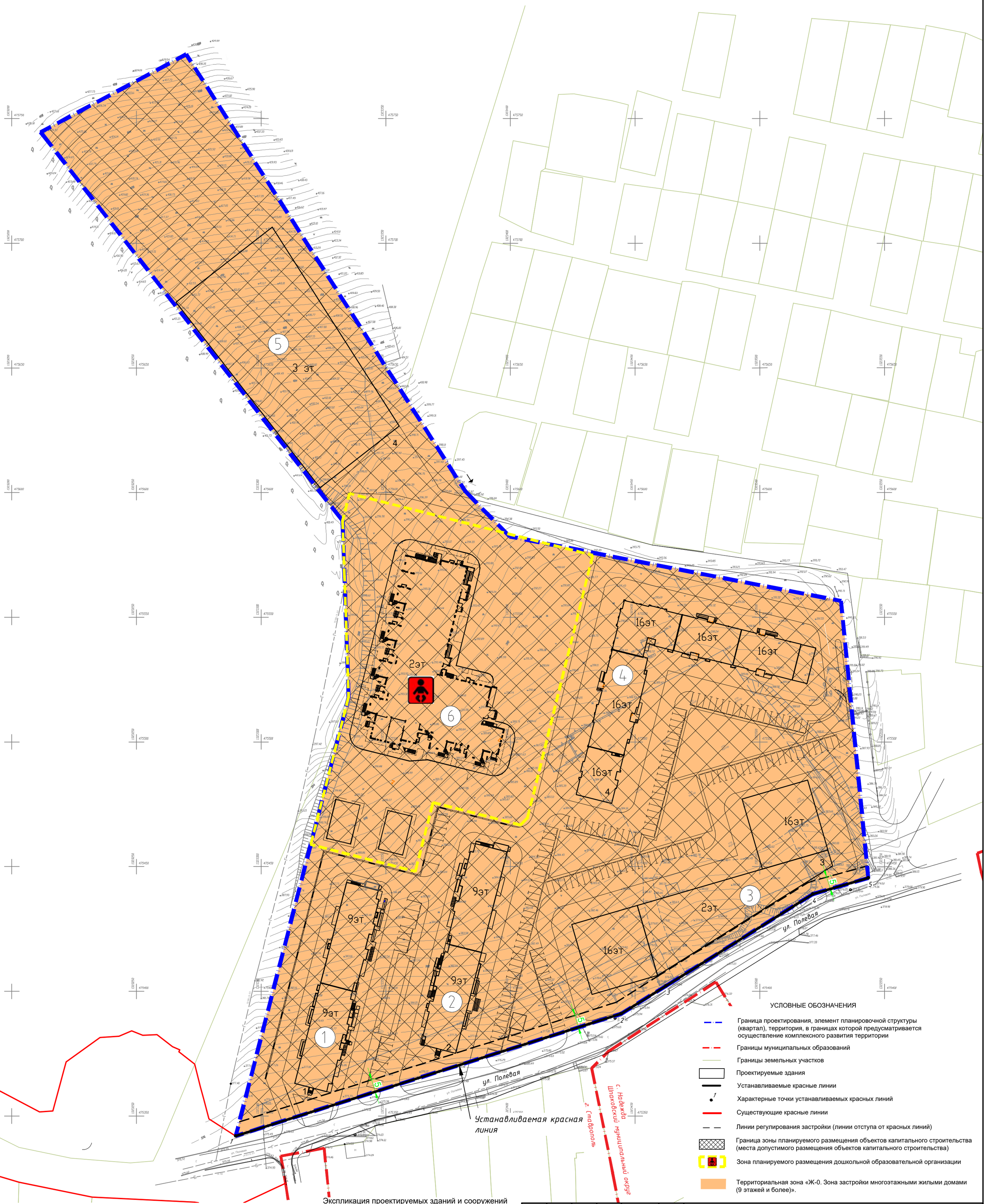
Проект планировки территории. Том 1. Основная часть Раздел 1. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
	ПП	1	2
Обзорная схема	ООО "ГеоВерсум"		

Формат А3

Ставропольский край
город Ставрополь

Документация
по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) объекта:
"Многоквартирные жилые дома по улице Полевой,178 в г. Ставрополе, Ставропольского края"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Чертеж планировки территории. М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования, элемент планировочной структуры (квартал), территория, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории
- Границы муниципальных образований
- Границы земельных участков
- Проектируемые здания
- Устанавливаемые красные линии
- Характерные точки устанавливаемых красных линий
- Существующие красные линии
- Линии регулирования застройки (линии отступа от красных линий)
- Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (места допустимого размещения объектов капитального строительства)
- Зона планируемого размещения дошкольной образовательной организации
- Территориальная зона «Ж-0. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)».

Экспликация проектируемых зданий и сооружений

1 Многоквартирный жилой дом (9 этажей)

2 Многоквартирный жилой дом (9 этажей)

3 Многоквартирный жилой дом (16 этажей) со встроенно-пристроенными помещениями

4 Многоквартирный жилой дом (16 этажей)

5 Паркинг (на 400 машино-мест)

6 Здание Д/С на 300 мест

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Черномуров М.В.			11.24
Кад. инженер		Лебедев А.Г.			11.24

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) объекта: "Многоквартирные жилые дома по улице Полевой,178 в г. Ставрополе, Ставропольского края"

Проект планировки территории. Том 1. Основная часть. Раздел 1. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
	ПП	2	2
Чертеж планировки территории. М 1:1000	ООО "ГеоВерсум"		

Формат А2

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Текстовая часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1. Введение

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) объекта: "Многоквартирные жилые дома по улице Полевой,178 в г. Ставрополе, Ставропольского края" подготовлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительными и техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Цели и задачи проекта планировки территории:

обеспечение устойчивого развития существующей территории;

выделение элементов планировочной структуры, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

установление красных линий и линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений.

При разработке проекта планировки территории учтены положения:

Генерального плана муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края (далее – Генеральный план),

Правил землепользования и застройки муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края (далее – Правила землепользования и застройки).

Подготовленный проект планировки территории является основанием для последующей подготовки проектной документации для осуществления строительства, выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков. Материалы проекта планировки

территории должны учитываться при разработке инвестиционных паспортов территорий и объектов, проектов застройки элементов планировочной структуры, выдаче градостроительных планов земельных участков.

В проекте планировки территории используется местная система координат, принятая для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) – МСК-26 от СК-95, зона 1.

2. Характеристика планируемого развития территории

2.1 Общие сведения о проектируемой территории

Настоящий проект планировки территории разработан в отношении территории в границах земельного участка с кадастровым номером 26:12:031806:175, расположенного по адресу Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Полевая, 178.

Основными задачами проекта планировки территории являются установление границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, а также установление красных линий на проектируемой территории.

Общая площадь проектируемой территории составляет 52100 кв.м. Граница подготовки проекта планировки территории отображена на чертежах графической части.

Проектом планировки территории предусмотрено размещения многоквартирных жилых домов, дошкольной образовательной организации, проездов, парковок, в том числе подземных, элементов озеленения и благоустройства территории.

Экспликация проектируемых зданий представлена на чертеже планировки территории. Технико-экономические показатели представлены в таблицах 1, 2.

2.2 Градостроительное зонирование проектируемой территории

Проектируемая территория согласно Правил землепользования и застройки представлена территориальной зоной «Ж-0. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)».

Зона предназначена для застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более), а также для размещения необходимых для обслуживания жителей данной зоны объектов социальной инфраструктуры и социального обслуживания, коммунально-бытового назначения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, иных объектов согласно градостроительному регламенту.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны застройки среднеэтажными жилыми домами принимаются согласно градостроительного регламента Правил землепользования и застройки.

2.3 Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения при осуществлении деятельности по комплексному развитию территории

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения при осуществлении деятельности по комплексному развитию территории в территориальной зоне «Ж-0. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)» согласно таблице 10 статьи 36 Правил землепользования и застройки.

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Значение расчетного показателя
Дошкольные образовательные учреждения общего типа	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество мест на 1 тысячу человек	59
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная (транспортная) доступность, мин. в одну сторону	20
Общеобразовательные организации	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество мест на 1 тысячу человек	122
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная (транспортная) доступность, мин. в одну сторону	30
Поликлиники и больницы	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	численность обслуживаемого населения, тыс. чел. на 1 объект	20000 - 50000
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная (транспортная) доступность, мин. в одну сторону	40
Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество объектов, ед. на 50 тыс. чел.	1
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	транспортная доступность, мин. в одну сторону	20
Аптеки	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество объектов	не нормируется
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная доступность, мин. в одну сторону	10
Плавательный бассейн общего пользования	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество объектов, ед. на 20 тыс. чел.	1
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная (транспортная) доступность, мин. в одну сторону	30

Магазины продовольственных товаров	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество кв. м торговой площади на 1 тыс. человек	100
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная (транспортная) доступность, мин. в одну сторону	10
Объекты электропотребления	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	объем электропотребления, кВт ч/год на 1 чел.	2200
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	не нормируется	
Объекты водоснабжения	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	объем водопотребления, л/сут. на 1 чел.	140
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	не нормируется	
Объекты водоотведения	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	объем водоотведения, л/сут. на 1 чел.	140
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	не нормируется	
Объекты газоснабжения (при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей)	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	объем газопотребления, куб. м/год на 1 чел.	300
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	не нормируется	
Остановочные пункты городского общественного пассажирского транспорта	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	не нормируется	
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная доступность, м в одну сторону	500
Объекты для хранения легковых автомобилей постоянного населения, расположенные	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество машиномест на 1 квартиру многоквартирного жилого дома	0,75

вблизи от мест проживания	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная доступность, м в одну сторону	800
Места накопления твердых коммунальных отходов	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество контейнерных площадок, ед.	6
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до жилых домов, м в одну сторону	100

Положения проекта планировки территории соответствуют расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

2.4 Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Проект планировки территории предусматривает установление границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в границах территориальных зон в соответствии с установленными красными линиями и линий регулирования застройки.

2.5 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 1.

№	Наименование	Микрорайоны, кварталы, зоны, территории
		Ж Кв.1
1	Площадь территории (га)	5,21
2	Площадь застройки зданий и сооружений ($м^2$)	12045.95
3	Коэффициент застройки территории	0,23
4	Общая площадь в жилых домах ($м^2$)	77074.91
5	Кол-во населения (Норм. - 30 $м^2$/чел.)	1794
6	Плотность населения (чел./га)	344
8	Коэффициент плотности застройки территории	1.48
11	Кол-во мест в детских дошкольных учреждениях	300
12	Кол-во м/мест в подземных паркингах	700
13	Кол-во м/мест на автостоянках временного размещения	174

Таблица 2.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями Позиция 1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями Позиция 2	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями Позиция 3+ 1 эт. под.автост. 300 м.мест	Многоквартирный жилой дом Позиция 4	Автостоянка Позиция 5 3 эт. под.автост. 400 м.мест	Всего
	Площадь застройки	$м^2$	1347,50	1431,00	3028,25	2039,20	4200	12045.9500
	Строительный объем	$м^2$	39860,40	39631,60	91200,50	104189,90	-	274882.4000
	Площадь жилого здания	$м^2$	12013,20	11945,20	25383,80	27732,71	-	77074.9100
	Жилая площадь	$м^2$	3497,10	3497,10	5657,05	7783,10	-	20434.3500
	Площадь квартир	$м^2$	7823,30	7393,10	12985,00	16094	-	44295.4000
	Общая площадь квартир	$м^2$	8463,20	7997,40	14840,00	22511	-	53811.6000
	Количество квартир	шт.	144	136	252	528	-	1060
	в т.ч. однокомнатных	шт.	54	51	140	176	-	421
	двухкомнатных	шт.	81	76	56	272	-	485
	трехкомнатных	шт.	9	9	56	80	-	154
	Площадь помещений торгового назначения	$м^2$	480,70	-	4845,05	-	-	5325.7500
	Этажность	этаж	9	9	16,2,16	16	-	
	Количество этажей (в т.ч. цоколь)	этаж	10	10	17,3,17	17	3	
	Подземная стоянка автомобилей на 700 м.мест	$м^2$	-	-	12000	-	12600	24600

2.6 Предложения по установлению красных линий

Красные линии устанавливаются на основании нормативного документа «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ».

В настоящем проекте планировки территории устанавливаются красные линии в целях определения территории общего пользования и отображены на чертеже «Чертеж планировки территории».

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий представлен в **Приложении А.**

Приложение А. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	475342,03	1323289,83
2	475390,99	1323444,44
3	475402,22	1323462,40
4	475439,02	1323521,33
5	475445,46	1323543,49