

Документация
по планировке территории (проект планировки
территории и проект межевания территории) в границах
ул. Молодежная п. Солнечнодольск Изобильненского
муниципального округа Ставропольского края

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I
Основная часть

Раздел 2
Текстовая часть

Общество с ограниченной ответственностью «ГеоВерсум»

**Документация
по планировке территории (проект планировки
территории и проект межевания территории) в
границах ул. Молодежная п. Солнечнодольск
Изобильненского муниципального округа
Ставропольского края**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**Том I
Основная часть**

**Раздел 2
Текстовая часть**

Директор



М. В. Черномуров

2023

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Состав документации		Примечание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1. Графическая часть		
ПП-1	Обзорная схема	
ПП-2	Чертеж планировки территории. М 1:500	
Раздел 2. Текстовая часть		
ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
ПП-1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий п. Солнечнодольск Изобильненского муниципального округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	
ПП-2	Схема организации движения транспорта, схема организации улично-дорожной сети. М 1:500	
ПП-3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов. М 1:500	
ПП-4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:500	
Раздел 4. Пояснительная записка. Текстовая часть		
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1. Графическая часть		
ПМ-1	Чертеж межевания территории. М 1:500	
Раздел 2. Тестовая часть		
ТОМ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
ПМ-1	Чертеж межевания территории. М 1:500	

Содержание

	Наименование	Номер листа
	Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории	
1	Введение	5
2	Характеристика планируемого развития территории	6
	2.1 Общие сведения о проектируемой территории	6
	2.2 Градостроительное зонирование проектируемой территории	7
	2.3 Зона планируемого размещения объектов капитального строительства	7
	2.4 Плотность и параметры застройки	7
	2.5 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории	8
	2.6 Положение об очередности планируемого развития территории	9
	2.7 Предложения по установлению красных линий	9
	Приложение А. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий	10

1. Введение

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах ул. Молодежная п. Солнечнодольск Изобильненского муниципального округа 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 Изобильненского муниципального округа Ставропольского края (далее – Генеральный план),

Правил землепользования и застройки Изобильненского муниципального округа 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.

2. Характеристика планируемого развития территории

2.1 Общие сведения о проектируемой территории

Настоящий проект планировки территории разработан в отношении территории в кадастровом квартале 26:06:130509 в границах ул. Молодежная п. Солнечнодольск Изобильненского муниципального округа Ставропольского края.

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 2,753 га. Граница подготовки проекта планировки территории отображена на чертежах графической части.

Проектом планировки территории предусмотрено размещение среднеэтажной жилой застройки, в том числе многоквартирных жилых домов, проездов, парковочных мест, тротуаров, элементов благоустройства и озеленения территории.

В границах проектируемой территории отсутствуют земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН. Проектируемая территория расположена в границах земель муниципальной собственности.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения на проектируемой территории отсутствуют.

Объекты культурного наследия в границах проекта планировки территории отсутствуют.

Охрана окружающей среды в зоне размещения строительства должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами по вопросам охраны окружающей природной среды и рациональному использованию природных ресурсов.

2.2 Градостроительное зонирование проектируемой территории

Согласно Правилам землепользования и застройки проектируемая территория представлена территориальной зоной Ж-2. Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами. Мероприятия по развитию территории, в том числе её застройка многоквартирными жилыми домами соответствуют градостроительному регламенту в границах территориальной зоны, определённой Правилам землепользования и застройки.

2.3 Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Проект планировки территории предусматривает установление границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на территории жилой застройки, с учетом устанавливаемых красных линий и линий регулирования застройки, в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства.

2.4 Плотность и параметры застройки

Согласно СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89* основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки — отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки — отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки рассчитаны в отношении территорий, определенных в настоящем проекте планировки территории и представлены в таблице 1.

2.5 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 1.

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество зданий	Площадь, м²		Примечание
				Застройки	Общая	
				Здания	Здания	
				Всего	Всего	
Квартал						
	Жилые здания					
1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными в первом этаже здания помещениями различного многофункционального общественного назначения	5	1	1050.86	2719.82	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
2	Многоквартирный жилой дом	5	1	849.94	3399.80	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
3	Многоквартирный жилой дом	5	1	609.56	2438.26	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
4	Многоквартирный жилой дом	5	1	849.94	3399.80	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
5	Многоквартирный жилой дом	5	1	849.94	3399.80	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
6	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными в первом этаже здания помещениями различного многофункционального общественного назначения	5	1	666.05	1803.24	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
	Итого:			4876.29	17160.72	
Общественные помещения						
1А	Встроенно-пристроенные в первом этаже жилого дома помещения различного многофункционального общественного назначения	1	1	-	840.69	
6А	Встроенно-пристроенные в первом этаже жилого дома помещения различного многофункционального общественного назначения	1	1	-	532.84	
	Итого:			-	1373.53	
	Итого всего:			4876.29	18534.25	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Площадь территории	27532 м²
Площадь застройки зданий	4876.29м²
Кзастр. - 0.2	
Общая площадь всего	18534.25м²
в том числе:	
в жилых зданиях	17160.72м²
в общественных зданиях	1373.53м²
Население (30м²/чел)	572чел.
Плотность населения	225чел/га
Кплотн. застр. - 0.9	
Количество парковочных мест	114 м/м

2.6 Положение об очередности планируемого развития территории

Развитие проектируемой территории, в том числе строительство жилых и общественных зданий и сооружений, объектов благоустройства, планируется в один этап.

2.7 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
Линия 1		
1	504894,91	1280884,71
2	504931,04	1280965,43
Линия 2		
3	505000,67	1281049,52
4	505087,81	1281057,27