



Общество с ограниченной ответственностью  
«ГеоВерсум»

## ДОКУМЕНТАЦИЯ

по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) общественной и жилой застройки в микрорайоне Капельница города Железноводска Ставропольского края

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### ТОМ 1

#### Основная часть

#### Раздел 2

#### Текстовая часть

г. Ставрополь, 2020

ООО «ГеоВерсум»

## ДОКУМЕНТАЦИЯ

по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) общественной и жилой застройки в микрорайоне Капельница города Железноводска Ставропольского края

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### ТОМ 1

### Основная часть

### Раздел 2

### Текстовая часть

Директор



М.В. Черномуров

г. Ставрополь, 2020

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Состав документации		Примечание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1. Графическая часть		
ПП-1	Чертеж планировки территории. Красные линии. М 1:1000	
ПП-2	Чертеж планировки территории. Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	
Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Текстовая часть		
ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
ПП-1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий города-курорта Железноводска с отображением границ элементов планировочной структуры	
ПП-2	Схема организации движения транспорта, схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000	
-	Схема границ территорий объектов культурного наследия.	Не разрабатывается
ПП-3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	
ПП-4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу. М 1:1000	
ПП-5	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000	
Раздел 4. Пояснительная записка. Текстовая часть		
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1. Графическая часть		
ПМ-1	Чертеж межевания территории. Красные линии. Границы образуемых и изменяемых земельных участков. М 1:1000	
Раздел 2. Текстовая часть		
ТОМ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		

ПМ-1	<p>Чертеж межевания территории. Границы существующих земельных участков. Границы зон с особыми условиями использования территории. Местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000</p>	
------	--	--

## Содержание текстовой части

	Наименование	Номер листа
	Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Текстовая часть	
1	Общая часть	6
2	Характеристика планируемого развития территории	7
	2.1 Общие сведения о проектируемой территории	7
	2.2 Зонирование территории в границах проекта планировки территории, плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	8
	2.3 Предложения по установлению красных линий, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	10
	2.4 Планируемые к размещению объекты капитального строительства и их характеристика	10
3	Положение об очередности планируемого развития территории	11
4	Технико-экономические показатели	12
	Приложение А. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий	13

## 1. Общая часть.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) общественной и жилой застройки в микрорайоне Капельница города Железноводска 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 городского округа города-курорта Железноводск Ставропольского края (далее – Генеральный план),

Правил землепользования и застройки городского округа города-курорта Железноводск Ставропольского края (далее – Правила землепользования и застройки).

Проект планировки территории предусматривает детализацию основных положений генерального плана городского округа города-курорта Железноводск Ставропольского края по освоению приоритетных направлений градостроительного развития.

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.

Проектируемая территория расположена в юго-восточной части городского округа города-курорта Железноводск Ставропольского края в микрорайоне Капельница.

Площадь проектируемой территории составляет 34,78 га.

При разработке архитектурно-планировочного решения проекта планировки территории учитывались природные, градостроительные и планировочные особенности территории в границах проекта планировки территории.

В границах проекта планировки территории предусматривается размещение общественной и жилой застройки в функциональных зонах, принятых в соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки.

В границах проектируемой территории расположены земельные участки с кадастровыми номерами 26:31:000000:7099, 26:31:020446:16. Основные характеристики земельных участков представлены в таблице 1.

Таблица 1.

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес	Форма собственности
26:31:000000:7099	437581	Земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного использования	Ставропольский край, г Железноводск, п Иноземцево	Частная
26:31:020446:16	48213	Земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного использования	Ставропольский край, г. Железноводск, п. Иноземцево	Частная

2.2. Зонирование территории в границах проекта планировки территории, плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

Проектируемая территория разделена на следующие функциональные зоны:

Зона размещения индивидуальных жилых домов (ИЖС), общей площадью 17,19 га, представлена 2-х этажными индивидуальными жилыми домами в количестве 287 шт.

Зона размещения блокированных жилых домов (таунхаусов), общей площадью 1,92 га, представлена 2-х этажными жилыми домами блокированного типа (таунхаусы) в количестве 42 шт.

Зона размещения среднеэтажной жилой застройки, общей площадью 2,63 га, представлена 5-ти этажными многоквартирными жилыми домами в количестве 2 шт.

Зона размещения общественно-деловой застройки, общей площадью 1,01 га, представлена общественными зданиями в количестве 2 шт, а именно здание магазина и здание общественного многофункционального назначения по обслуживанию населения.

Зона размещения объектов благоустройства территории, общей площадью 2,59 га, представлена зелёными зонами общественных территорий, на которых расположены площадки для занятий спортом, площадки отдыха различных возрастных групп населения, площадки размещения малых архитектурных форм (МАФ) и игровых комплексов, ландшафтное озеленение, декоративные фонтаны, декоративные скамьи для отдыха.



Зона улично-дорожной сети, общей площадью 9,44 га, представлена улицами и дорогами местного значения, улицами в жилой застройке.

Застройка в границах проекта планировки территории спланирована с учетом всех действующих противопожарных и санитарных норм. Запроектированы пожарные проезды вокруг всех зданий, обеспечивающие доступ пожарных ко всем помещениям. Подъезды к зданиям осуществляются со всех сторон.

Население жилых кварталов составляет 1648 человека, количество населения принято из расчета 30 кв. м общей площади жилого дома на одного человека.

Количество парковочных мест составляет 538 м/м.

Согласно СП 42.13330.2016. 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).

Коэффициент застройки составляет – 0,12.

Коэффициент плотности застройки – 0,284.

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.

### 2.3. Предложения по установлению красных линий, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Красные линии устанавливаются на основании «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 проекте планировки территории красные линии установлены в целях обозначения территорий общего пользования, занятых улицами и дорогами местного значения, улицами в жилой застройке.

В проекте планировки территории также отображены линии регулирования застройки в целях определения зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, мест допустимого размещения зданий и сооружений.

Красные линии и линии регулирования застройки отображены на чертеже «Чертеж планировки территории. Красные линии. М 1:1000».

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий представлен в Приложении 1 основной части проекта планировки территории.

В проекте планировки территории зоны планируемого размещения объектов капитального строительства определены установленным красным линиям и линиям регулирования застройки.

### 2.4. Планируемые к размещению объекты капитального строительства и их характеристика.

Проектом планировки территории предусмотрено размещение индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов, многоквартирных жилых домов, а также общественных зданий в соответствующих функциональных зонах.

Расположение и ориентация зданий и сооружений в зоне жилой застройки выполнены с соблюдением требований к ориентации и инсоляции помещений, а также выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

На смежной территории (вне границ проектируемой территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 26:31:020446:18, по ранее выполненному проекту предусмотрено расположение школы на 500 учащихся.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений представлена в таблице 2.

Таблица 2.

### Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ на генплане	Наименование	Этажность	Количество			Площадь М2			
			Зданий	Квартир		Общая		Застройки	
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего
Жилые здания									
1	Индивидуальный многоквартирный жилой дом	5	1			8350.20	8350.20	2087.55	2087.55
2	Индивидуальный многоквартирный жилой дом	5	1			17100.00	17100.00	4275.00	4275.00
3 - 44	Блокированные жилые дома (таунхаусы)	2	42	1	42	182.11	7648.62	113.82	4780.44
45-331	Индивидуальный жилой дом (ИЖС)	2	287	1	287	160.00	45920.00	100.00	28700.00
	Итого:		331				79018.82		39842.99
Общественные здания									
332	Здание магазина "Магнит"	1	1	-	-	760.00	760.00	800.00	800.00
333	Здание общественного многофункционального назначения по обслуживанию населения	2	1	-	-	767.27	767.27	426.26	426.26
	Итого:		2				1527.27		1226.26
334	Здание школы на 500 учащихся (вне участка - ранее выполненный проект)	3	1	-	-	-	-	5131.10	5131.10

### 3. 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.

## 4. Техничко-экономические показатели

## ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

1	Площадь территории	34.78 га
2	Общая площадь в жилых домах, в том числе:	79018.82 м2
	а) многоквартирные жилые дома	25450.20 м2
	б) блокированные жилые дома (таунхаусы)	7648.62 м2
	в) индивидуальные жилые дома (ИЖС)	45920.00 м2
3	Общая площадь в общественных зданиях	1527 м2
4	Население (при обеспеченности 30м2/чел. и $K_{\text{сем.}}=3.5$ )	1648 чел.
5	Количество парковочных мест	538 м/м
6	Коэффициент застройки ( $K_z$ )	0.12
7	Коэффициент плотности застройки ( $K_{пз}$ )	0.284
8	Плотность населения	48 чел./га

Приложение А. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
Линия 1		
1	370676,13	1410885,66
2	370631,96	1410912,53
3	370627,89	1410915,01
4	370625,58	1410911,19
5	370593,21	1410930,87
6	370572,92	1411013,06
7	370505,26	1411057,34
8	370443,1	1410958,33
9	370445,01	1410957,13
10	370341,48	1410792,22
Линия 2		
11	370427,33	1410972,69
12	370467,74	1411037,05
13	370392,95	1411086,77
14	370352,46	1411022,29
11	370427,33	1410972,69
Линия 3		
15	370378,92	1410895,58
16	370419,33	1410959,94
17	370344,5	1411009,6
18	370304,01	1410945,12
15	370378,92	1410895,58
Линия 4		
19	370330,43	1410818,34
20	370370,84	1410882,7
21	370296,04	1410932,42
22	370255,56	1410867,94
19	370330,43	1410818,34
Линия 5		
23	370240,72	1410872,51
24	370363,05	1411067,36
25	370313,03	1411100,53
26	370190,69	1410905,68
23	370240,72	1410872,51
Линия 6		
27	370178,19	1410913,97
28	370300,52	1411108,82
29	370250,5	1411141,99
30	370128,17	1410947,14
27	370178,19	1410913,97
Линия 7		
31	370308,5	1411121,53

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
32	370425,52	1411307,91
33	370375,5	1411341,08
34	370258,48	1411154,7
31	370308,5	1411121,53
Линия 8		
35	370115,66	1410955,43
36	370238	1411150,28
37	370187,97	1411183,45
38	370065,64	1410988,6
35	370115,66	1410955,43
Линия 9		
39	370245,98	1411162,99
40	370362,99	1411349,37
41	370312,97	1411382,54
42	370195,95	1411196,16
39	370245,98	1411162,99
Линия 10		
43	370053,13	1410996,89
44	370175,47	1411191,74
45	370125,45	1411224,91
46	370003,11	1411030,06
43	370053,13	1410996,89
Линия 11		
47	370183,45	1411204,45
48	370295,64	1411383,14
49	370245,62	1411416,31
50	370133,43	1411237,62
47	370183,45	1411204,45
Линия 12		
51	369990,6	1411038,34
52	370112,94	1411233,2
53	370062,92	1411266,37
54	369940,58	1411071,5
51	369990,6	1411038,34
Линия 13		
55	370120,92	1411245,91
56	370233,11	1411424,6
57	370183,09	1411457,77
58	370070,9	1411279,08
55	370120,92	1411245,91
Линия 14		
59	369928,08	1411079,81
60	370050,42	1411274,66
61	370000,39	1411307,83
62	369878,06	1411112,97
59	369928,08	1411079,81

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
Линия 15		
63	370058,39	1411287,37
64	370170,59	1411466,06
65	370120,56	1411499,23
66	370008,37	1411320,53
63	370058,39	1411287,37
Линия 16		
67	369865,55	1411121,27
68	369987,89	1411316,12
69	369937,87	1411349,29
70	369815,53	1411154,44
67	369865,55	1411121,27
Линия 17		
71	369995,87	1411328,83
72	370108,06	1411507,52
73	370058,04	1411540,69
74	369945,85	1411362
71	369995,87	1411328,83
Линия 18		
75	370679,61	1410902,87
76	370611,55	1410944,2
77	370591,33	1411026,11
78	370498,85	1411086,63
79	370475,76	1411049,83
80	370388,4	1411107,75
81	370371,03	1411080,07
82	370321,01	1411113,24
83	370446	1411312,32
84	370320,35	1411395,6
85	370318,77	1411396,42
86	370317,62	1411396,9
87	370316,06	1411397,42
88	370314,53	1411397,79
89	370312,42	1411398,09
90	370310,23	1411398,15
91	370307,95	1411397,94
92	370306,27	1411397,6
93	370304,35	1411397,02
94	370303,62	1411395,85
95	370066,02	1411553,4
96	370066,41	1411554,04