

Документация по планировке территории
садоводческого некоммерческого товарищества «Заря»
города Невинномысск Ставропольского края
в границах кадастровых кварталов
26:16:071801, 26:16:071802, 26:16:071803, 26:16:071804,
26:16:071805

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта планировки территории.
Раздел 4.

г. Ставрополь, 2022

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист

Заказчик:
Ивко Антон Юрьевич

Документация по планировке территории
садоводческого некоммерческого товарищества «Заря»
города Невинномысск Ставропольского края
в границах кадастровых кварталов
26:16:071801, 26:16:071802, 26:16:071803, 26:16:071804,
26:16:071805

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта планировки территории.
Раздел 4.

Директор

Попенко С.В.

г. Ставрополь, 2022

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
------	---------	------	--------	---------	------	--

Лист

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ раздела/ книги	Наименование
	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
	Основная часть проекта планировки территории
Раздел 1	Проект планировки территории. Графическая часть «Чертеж красных линий», М 1:1000
Раздел 2	Текстовая часть
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть
	Схема расположения элементов планировочной структуры, М 1:20 000
	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, М 1:1 000
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств, Схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:1000
	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, М 1:16 000
	Схема организации движения общественного транспорта, М 1:10000
Раздел 4	Пояснительная записка
	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
	Основная часть проекта межевания территории
Раздел 1	Проект межевания территории. Графическая часть Чертеж межевания территории, М 1:1000
Раздел 2	Проект межевания территории. Основная часть. Текстовая часть
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.
	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории, М 1:1000
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Номер стр.
	ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5-7
1.	ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	8-10
2.	ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	10-12
	2.1 Планировочное решение	10-11
	2.2 Улично-дорожная сеть	11
	2.3 Параметры территории (территории общего пользования)	11-12
3.	ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА	12
4.	ПЕРЕЧЕНЬ И ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	13
	4.1 Жилищное строительство и жилой фонд	13
5.	ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	13-14

**Документация по планировке территории
садоводческого некоммерческого товарищества «Заря»
города Невинномысск Ставропольского края
в границах кадастровых кварталов
26:16:071801, 26:16:071802, 26:16:071803, 26:16:071804, 26:16:071805
Материалы по обоснованию проекта планировки территории.**

Раздел 4.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Документация по планировке территории садоводческого некоммерческого товарищества «Заря» города Невинномысск разработана ООО «СТРОЙГЕОЭКСПЕРТ» в соответствии с договором, заключенным с Ивко Антоном Юрьевичем 18.04.2022 г. №20/04/22И.

Документация по планировке территории подготовлена в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий;
- выделения (изменения границ) элементов планировочной структуры;
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установление границ образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе земельных участков, занятых землями общего пользования СНТ «Заря»;
- установление красных линий.

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки расположена на территории города Невинномыска Ставропольского края.

По результатам разработки документации по планировке территории устанавливаются следующие площадные величины основных элементов проекта планировки территории:

1. общая площадь земельных участков, выделенных проектом планировки для предоставления для ведения садоводства – 199727 кв.м.;

В качестве исходных данных для разработки документации по планировке территории использованы:

- Материалы топографической съемки, выполненных ООО «СТРОЙГЕОЭКСПЕРТ» в 2022 году;

- исходные материалы земельного кадастра, полученные в ходе информационного взаимодействия с Росреестром;

- информация, характеризующая градостроительную обстановку в районе проведения работ, полученная в ходе взаимодействия с соответствующими структурными подразделениями органов власти на уровне субъекта РФ, муниципальных образований, сельских и городских поселений, из интернет - портала Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП), а также из общедоступных государственных и муниципальных ресурсов.

При разработке проекта планировки территории учтены ранее выполненные и утвержденные документы территориального планирования, основные законодательные акты, а также действующие нормы и правила в области проектирования и земельного кадастра:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25.06.2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;
5. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
6. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
7. Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
8. Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (последняя редакция);
9. Приказ Минстроя Российской Федерации от 25.04.2017г. № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;
10. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 30.07.2021 г.)
11. СП 53.13330.2019 Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения);
12. СНиП 2.07.01.-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
13. СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований» (пункт 4 и пункт 5) (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
14. Правила землепользования и застройки муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края, с изменениями, утвержденными

постановлением администрации города Невинномысска Ставропольского края от 18.07.2022 г. №1065;

15. Генеральный план муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, утвержденный решением Думы города Невинномысска Ставропольского края от 25.12.2012 г. №335-31;

16. СНиП, ТСН и другие действующие нормативно-правовые акты, и технические регламенты в области градостроительной деятельности.

17. Государственные регламенты, нормы, правила, стандарты, исходные данные, технические условия и требования, выданные органами государственного надзора и заинтересованными органами при согласовании места размещения объекта строительства, а также иные необходимые действующие нормативно-правовые акты и существующие нормативно - технические документы в области градостроительной деятельности.

В границах территории СНТ «Заря», объектов культурного наследия, в том числе памятников археологии, состоящих на государственной охране, в период подготовки проекта межевания территории не зарегистрировано, в связи с чем чертеж границ объектов культурного наследия не разрабатывался.

В границах территории СНТ «Заря», особо охраняемых природных территорий, в период подготовки проекта межевания территории не выявлено, в связи с чем чертеж границ особо охраняемых территорий не разрабатывался.

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ РАЗРАБАТЫВАЕТСЯ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

В административном отношении участок планирования находится в юго-восточной части города Невинномысска Ставропольского края.

Климат носит заметно выраженные черты континентальности (преобладающее влияние суши на температуру воздуха), складывается под воздействием циркуляционных процессов южной зоны умеренных широт.

По ГОСТ 16350-80 (районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей) климат рассматриваемого района определен как умеренно теплый с мягкой зимой.

Согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология» участок планирования расположен в подрайоне ШБ климатического районирования для строительства.

Согласно районированию территории по СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия» участок планирования расположен: по нормативному значению веса снегового покрова – во II районе (нормативное значение веса снегового покрова $S_g=0,75$ кПа), по давлению ветра – в IV районе ($W_o=0,48$ кПа); по нормативной толщине стенки гололеда – в III районе ($b=10$ мм); по нормативным значениям минимальной температуры воздуха – в районе с нормативными значениями минимальной температуры воздуха от минус 25 °С до минус 30 °С; по нормативным значениям максимальной температуры воздуха – в районе с нормативными значениями максимальной температуры воздуха от 36 °С до 38 °С.

Согласно СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий» зона влажности – нормальная.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, рассчитанная согласно рекомендациям п. 5.5.3 СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений», составляет: для глинистых грунтов – 0,57 м, для супесей, песков мелких и пылеватых – 0,70 м, для песков гравелистых, крупнозернистых и средней крупности – 0,75 м, для крупнообломочных грунтов – 0,85 м.

Средняя годовая относительная влажность воздуха – 75 %, среднемесячные значения относительной влажности воздуха колеблются в интервале от 64 до 85 %, достигая среднемесячного максимума в ноябре, минимума - в июле и августе.

Климат характеризуется умеренным увлажнением со средним годовым количеством до 582 мм. Отмечается преобладание осадков в жидком виде. Из общей суммы выпавших осадков 13 % приходится на твердые (крупа, снег, снежные зерна), 7 % - на смешанные (мокрый снег, снег с дождем) и 80 % - на жидкие. Количество осадков, выпадающих в холодный период года, составляет 26 % годовой нормы (152 мм).

Основное количество суточных максимумов осадков приурочено к летним месяцам, чаще отмечены в период май – август, в отдельные годы отмечаются в осенний период. Наблюденный суточный максимум составил 113,2 мм. Суточный максимум осадков обеспеченностью $P=1\%$ составляет 113 мм, обеспеченностью $P=10\%$ – 69 мм.

Снежный покров – невысокий. Средняя из наибольших за зиму декадная высота снежного покрова по постоянной рейке на МС Невинномысск составила 12 см, наибольшая – 45 см, наименьшая – 2 см.

Преобладающее направление ветров – восточное (32 %) и западное (11 %). Ветры – слабые. Средняя годовая скорость ветра – 3,0 м/с. В любом месяце года отмечена скорость ветра более 23 м/с, при порывах – до 40 м/с.

Туманы возможны в любое время года, основное количество туманов отмечается в холодный период года. Наибольшее число дней с туманами – 32 дня за год.

Среднее годовое количество дней с метелью – 3 дня (максимум – 14 дней). Наибольшее число дней с грозой за год достигает 54, в среднем – 34 дня. Выпадение града – редкое явление, отмечено в период март – декабрь с повторяемостью от 1 раза в 2 года до 1 раза в 10 лет.

Пыльные бури отмечались не ежегодно, как правило, в бесснежные зимы и в холодные, с незначительными осадками весны, чаще в период март-май.

Гололедные явления – редкие, наблюдаются не ежегодно. Максимальный вес гололедно-изморозевых отложений и обледенения проводов – 128 г/п.м.

На МС Невинномысск диаметр гололеда достиг 11 мм, массой 40 г/п.м, 11.04.1965 г. Отложения гололеда на проводах сопровождалось при восточном направлении ветра повышением скорости ветра от 6 м/с до 18 м/с, а также понижением температуры воздуха от 0 °С до минус 1,7 °С. Максимальная наблюдаемая толщина стенки гололеда составила 9,3 мм.

Территория планирования не была подвержена кратковременному опасному затоплению дождевыми паводками; за последующий период опасных гидрологических явлений не отмечено.

Питание подземных вод происходит, в основном, за счёт инфильтрации атмосферных осадков и талых вод в весенний период, поэтому дебиты источников могут быть не постоянными. Движение подземных вод закономерное происходит в юго-западном направлении, разгружаясь в реку Кубань.

Из опасных процессов на площадке изысканий отмечается сейсмичность района и процессы подтопления.

Территория планирования не входит в границы особо охраняемых природных территорий федерального, краевого и местного значения. Создание особо охраняемых природных территорий краевого значения не планируется, территория находится за пределами лесопарковых зеленых поясов, территория расположена за границами земель государственного лесного фонда, земель сельскохозяйственного назначения.

В границах зоны планирования отсутствуют:

- водоохранные зоны и прибрежных защитных полос водных объектов,
- зоны охраны объектов культурного наследия,
- территории кладбищ и их санитарно-защитные зоны,
- несанкционированные свалки, полигоны ТБО и их санитарно-защитные зоны,
- поля ассенизации и фильтрации,
- территории и зоны санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов,
- приаэродромные территории и зоны ограничения застройки от источников электромагнитного излучения,
- особо ценные сельскохозяйственные угодья,
- мелиорируемые земли и объекты мелиоративной сети,
- участки недр местного значения, содержащие общераспространенные полезные ископаемые.

2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1 Планировочное решение

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливается с учетом сложившейся градостроительной ситуацией и существующими ограничениями, и регламентами. Архитектурно-планировочное решение построено на принципах максимально эффективного использования территории, органичной связи планируемой застройки с окружающим ландшафтом и прилегающей существующей застройкой г. Невинномысск и выполнено с учетом решений генерального плана, правил землепользования и застройки. Ввиду того, что проектируемая территория является территорией существующего садоводческого некоммерческого товарищества, проектные решения предлагаются с учетом сложившегося землепользования. Проектные предложения направлены на упорядочивание территории существующей застройки и выделение новых планировочных элементов, установление красных линий. Места сложившейся застройки формируются с учетом параметров заданных такой застройкой.

Въезды на планируемую территорию планируются с улицы имени Героя Российской Федерации Владимира Жоги по асфальтной дороге без наименования.

Основной планировочной осью жилой территории становится главная улица территории СНТ «Заря», которая соединяет проектируемую территорию с улично-дорожной сетью города Невинномысска.

На территории планируется размещение здания для хранения средств пожаротушения, и площадки для контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов.

Планировочное решение территории СНТ «Заря» должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам и объектам

общего пользования. Здания и сооружения общего пользования должны стоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

Площадка для мусоросборника должна быть ограждена с трех сторон глухим ограждением высотой не менее 1,5 м, иметь твердое покрытие.

2.2 Улично-дорожная сеть

На территории подготовки проекта планировки (СНТ «Заря») существует исторически сложившаяся улично-дорожная сеть, представленная в виде грунтовых дорог.

В соответствии с положениями СП 42.13330.2016 проезды обеспечивают непосредственный подъезд к участкам жилой застройки.

С учетом сложившейся застройки, территория проектирования позволяет обеспечить подъезд к существующим земельным участкам следующим образом:

-проектом предусмотрена территория для размещения улицы с тротуаром общей шириной 4,0 м, соединяющая территорию товарищества с улично-дорожной сетью г. Невинномысска, другими садовыми товариществами;

-проектом предусматривается территория для обеспечения подъезда к формируемым земельным участкам посредством проезда шириной 3.5 м.

Так как территория в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки предполагает размещение тупикового проезда, проектом предусматривается размещение разворотной площадки с размерами 15*15 метров.

Территория существующей застройки товарищества обеспечена проездами шириной не менее 3.5 метров.

Графическое отображение улично-дорожной сети представлено на чертеже «Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта».

2.3 Параметры территории (территории общего пользования)

Расчеты обеспеченности зданиями и сооружениями общего пользования выполнен на основании таблицы 5.1 СП 53.13330.2019.

Таблица №1

Расчет обеспеченности зданиями и сооружениями общего пользования.

Объекты	Удельные показатели земельных участков общего назначения, м ² на один садовый земельный участок, при числе садовых земельных участков		
	от 51 до 100	101-300	301 и более
I Обязательный перечень			
Сторожка с помещением правления	1,0-0,7	0,65-0,5	0,4-0,3
Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения	0,5	0,4	0,35
Площадка для контейнеров твердых коммунальных отходов	0,13	0,13	0,13
II Дополнительный перечень			
Детская игровая площадка	2,0-1,0	0,9-0,5	0,4-0,3
Универсальная спортивная площадка	4,0-3,4	3,2-2,8	2,7-2,5
Предприятие торговли	2-0,5	0,45-0,25	0,2-0,1
Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводства	0,9	0,8-0,45	0,4-0,3
Медпункт	По заданию на проектирование		
Объекты досугового назначения	По заданию на проектирование		

3. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

Учитывая, что территория СНТ «Заря» имеет сложившуюся сеть внутриквартальных проездов, вертикальная планировка предусмотрена только по основной улице (проезду) в границах красных линий. Вертикальная планировка обеспечивает нормативные уклоны проезжей части. Отметки вертикальной планировки указаны по оси проезжей части улицы (проезду). Планировка земельных участков будет решаться проектами их застройки.

4. ПЕРЕЧЕНЬ И ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Характеристика планируемых к размещению объектов выполнена из расчета 308 садовых участков в границах проектируемой территории, из которых границы 194 земельных участков внесены в сведения ЕГРН (уточняемые, исправляемые, земельных участков сведения о местоположении которых достаточно для определения их границ), границы 113 земельных участков не внесены (образуемые) и один участок под территорией общего пользования (улично-дорожная сеть) формируются настоящим проектом, в том числе исходя из границ сложившейся застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края, рассматриваемая территория вошла в зону «СХ-2. Зона садоводческих или огороднических некоммерческих объединений граждан». Застройка рассматриваемой территории предусматривает размещение на ней сопутствующих объектов социального обслуживания с выделением территорий общего пользования. Выделяемое настоящим проектом зонирование территории проектирования не предусматривает внесение изменений в ПЗиЗ. Объекты планируемые настоящим проектом к размещению на территории СНТ «Заря» не противоречат видам разрешенного использования установленными правилами землепользования и застройки г. Невинномыска в зоне СХ-2 и соответственно, Генеральному плану г. Невинномыска.

В соответствии с картой функциональных зон (приложение к Генеральному плану г. Невинномыска) территория планирования располагается в функциональной зоне «Зона садоводческих или огороднических некоммерческих объединений граждан» (код 70101050201). В соответствии с положением о территориальном планировании «Зона предназначена для ведения садоводства, огородничества и отдыха в индивидуальном (семейном) порядке, для строительства сооружений, как сезонного, так и круглогодичного использования».

4.1 Жилищное строительство и жилой фонд

Общая площадь земельных участков, выделенных проектом планировки для предоставления для ведения садоводства, составляет 199727 кв.м. Для строительства жилых домов на территории СНТ «Заря» должны соблюдаться требования к минимальным отступам от границ соседних земельных участков, а также от территорий общего пользования устанавливаемые ПЗиЗ г. Невинномыска, а также частью 6 СП53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения».

5. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Первоочередным этапом развития территории является образование индивидуальных земельных участков для ведения садоводства. Этапы проектирования и строительства объектов жилого и иного назначения должны быть выполнены в соответствии с нормами проектирования и законодательства, не допускающие вреда здоровью граждан, постоянно или временно проживающих на территории СНТ «Заря», порчу имущества, членов садового некоммерческого товарищества и общего имущества СНТ.

Реконструкцию объектов, расположенных в границах СНТ, относящиеся к имуществу общего пользования (электричество, транспортная сеть) должны проводить по мере необходимости. Очередность строительства и реконструкции устанавливается правлением СНТ, исходя из бюджета товарищества.

Финансирование работ производится из средств товарищества, за счет накоплений фонда членских взносов.

Реконструкция объектов, расположенных в границах индивидуальных садовых участков, производится по мере необходимости за личные средства пользователя данного участка, не допускающие вреда здоровью граждан, постоянно или временно проживающих на территории СНТ, порчу имущества, членов садового товарищества и общего имущества СНТ.