



**Проект планировки территории: Российская Федерация,  
Ставропольский край, Минераловодский муниципальный округ,  
г. Минеральные Воды, ул. Ставропольская 56а/ул. Гражданская  
150, в районе земельных участков с кадастровыми номерами  
26:24:040424:80 и 26:24:040424:100**

**Основная часть проекта планировки территории**

Текстовая часть

25.024/2023-ППТ

г. Минеральные Воды

2023г.

**Проект планировки территории: Российская Федерация,  
Ставропольский край, Минераловодский муниципальный округ,  
г. Минеральные Воды, ул. Ставропольская 56а/ул. Гражданская  
150, в районе земельных участков с кадастровыми номерами  
26:24:040424:80 и 26:24:040424:100**

**Основная часть проекта планировки территории**

Текстовая часть

25.024/2023-ППТ

**Гендиректор ООО «АПБ №1»**

**А.Г. Шевченко**

**Главный инженер проекта**



**А.Б. Гуляев**

**Главный архитектор проекта**

**О.Ю. Позднякова**

**Архитектор**

**О.Ю. Позднякова**

**Заказчик**

г. Минеральные Воды

2023г.

						25.024/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## Содержание материалов тома

Содержание материалов тома

3

2) 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, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

4

3) Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

10

						25.024/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2) 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, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Основанием для разработки проекта планировки территории: Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский муниципальный округ, г. Минеральные Воды, ул. Ставропольская 56а/ул. Гражданская 150, в районе земельных участков с кадастровыми номерами 26:24:040424:80 и 26:24:040424:100, является задание на проектирование.

#### **Краткая характеристика территории в границах проекта планировки**

Планируемая территория включает в себя земельные участки с кадастровыми номерами: 26:24:040424:100; 26:24:040424:80, расположенные на пересечении ул. Ставропольская и Гражданская, а также прилегающую к нему территорию.

#### **ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 1:**

Кадастровый номер:

26:24:040424:100

Адрес:

край Ставропольский, р-н Минераловодский, г. Минеральные Воды, ул. Гражданская, дом 150

Площадь уточненная:

130 кв. м

Площадь проектируемая:

258 кв.м.

Статус:

Ранее учтенный

Категория земель:

Земли населённых пунктов

Разрешенное использование:

под строительство магазина

Форма собственности:

Частная собственность

#### **ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 2:**

						25.024/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Кадастровый номер:

26:24:040424:80

Адрес:

Ставропольский край, г. Минеральные Воды, ул. Гражданская, 150 а/ ул. Ставропольская, 56 а

Площадь уточненная:

350 кв. м

Статус:

Ранее учтенный

Категория земель:

Земли населённых пунктов

Разрешенное использование:

под магазином

Форма собственности:

Частная собственность

Согласно ПЗЗ МГО для планируемой территории

Статья 42. ОД-1. Общественное использование объектов капитального строительства

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Площадь рынка принимается в соответствии с Инструкцией по проектированию розничных рынков и размещаемых на них предприятий торговли, на территории Ставропольского края. Ставрополь, 2008 г.

Новое строительство и реконструкция выполняется в соответствии с СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения".

### **Планировочные ограничения территории**

Согласно данных Росреестра по территории земельного участка проходят охранные зоны инженерных сетей:

Тип:

Зона с особыми условиями использования территории

Вид:

Охранный зона инженерных коммуникаций

Зона охраны искусственных объектов

Реестровый номер:

26:24-6.125

Учетный номер:

						25.024/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

26.24.2.75

Кадастровый район:

26:24

Наименование:

Охранная зона газораспределительной сети с газопроводами среднего и низкого давления с ГРП №7

Тип:

Зона с особыми условиями использования территории

Вид:

Охранная зона инженерных коммуникаций

Зона охраны искусственных объектов

Реестровый номер:

26:24-6.77

Учетный номер:

26.24.2.81

Кадастровый район:

26:24

Наименование:

Охранная зона газораспределительной сети с газопроводами среднего и низкого давления с ГРП №33

Планируемое размещение объектов и элементов благоустройства не нарушают охраняемые зоны инженерных сетей.

Согласно топографических данных по участку проходят линии связи и ливневая канализация. Так же по участку проходят подводящие к объекту (магазину) линии и трубопроводы.

В случае реконструкции объектов, расположенного на территории земельного участка, необходимо согласование с заинтересованными службами.

						25.024/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## Планируемое развитие территории

На планируемой территории проектируется перераспределение существующего земельного участка с кадастровым номером: 26:24:040424:100 с муниципальными землями с целью выравнивания красных линий.

Формирование нового земельного участка на данной территории не представляется возможным в связи с отсутствием свободной территории в пределах красных линий, соответствующей предельно минимальным размерам земельного участка для данной территориальной зоны с учетом доступа всех участков к муниципальным землям.

Таким образом формирование земельного участка с возможностью полноценного использования не представляется возможным.

При перераспределении образован земельный участок площадью 287,0 м<sup>2</sup> поз. 1 основного плана. Планируемое назначение принято в соответствии с ПЗЗ согласно исходному:

под строительство магазина.

Предельные параметры планируемого участка планируется принять согласно правилам землепользования и застройки Минераловодского городского округа.

Планируемые параметры:

ЗУ 1 (исх.кад.ном: 26:24:040424:100):

Площадь проектируемая: 287кв.м.

Коэффициент застройки – согласно ПЗЗ МГО

Так же на планируемой территории проектируется перераспределение существующего земельного участка с кадастровым номером: 26:24:040424:80 с муниципальными землями с целью обеспечения объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке элементами благоустройства (автостоянка) для приведения в соответствие с требованиями СП 42.13330.2016. Формирование нового земельного участка на данной территории не представляется возможным в связи с ограничением доступа на рассматриваемый земельный участок с муниципальной территории.

При перераспределении образован земельный участок площадью 638,0 кв.м. поз. 2,3 основного плана. Планируемое назначение принято в соответствии с ПЗЗ согласно исходному:

под строительство магазина.

Предельные параметры планируемого участка планируется принять согласно правилам землепользования и застройки Минераловодского городского округа.

ЗУ 2 (исх.кад.ном: 26:24:040424:80):

Площадь проектируемая: 638кв.м.

Коэффициент застройки – согласно ПЗЗ МГО

						25.024/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

### Инженерно-техническое обеспечение территории

Территория обеспечена объектами инженерной инфраструктуры.

К объекту подведены: газопровод, питьевой водопровод, бытовая канализация, электрические сети.

Инженерное обеспечение осуществляется согласно действующих договоров.

Отведение ливневых вод осуществляется естественным уклоном в существующую ливневую канализацию посредством ливнеприемников.

						25.024/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



## Социальная инфраструктура

Рассматриваемые объекты расположены на границе жилой (ИЖС), общественной и зоной коммунального обслуживания. Объекты обеспечен необходимым спросом.

						25.024/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3) Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Планировочная структура сформирована.

На планируемом земельном участке возможна реконструкция, новое строительство, в случае соблюдения при проектировании действующего законодательства.

Территория озеленена.

Стоянки существующие на прилегающей территории. На территории земельного участка с кадастровым номером: 26:24:040424:80, после перераспределения с муниципальными землями планируется размещение гостевой стоянки автотранспорта для посетителей магазина на 9 машино-мест, в том числе 1 место для МГН.

						25.024/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

