



**Проект планировки территории: Ставропольский край,
р-н Минераловодский, г. Минеральные Воды, ул. Советская, 17,
в районе земельного участка с кадастровым номером:
26:24:040908:12**

**Материалы по обоснованию проекта
планировки территории**

Текстовая часть
25.027/2023-ППТ

г. Минеральные Воды

2023г.

**Проект планировки территории: Ставропольский край,
р-н Минераловодский, г. Минеральные Воды, ул. Советская, 17,
в районе земельного участка с кадастровым номером:
26:24:040908:12**

**Материалы по обоснованию проекта
планировки территории**

Текстовая часть
25.027/2023-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.

						25.027/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Содержание материалов тома

Содержание материалов тома	3
3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;	4
7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;	6
10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;	15
11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;	17
12) обоснование очередности планируемого развития территории;	18

						25.027/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;

Исходными данными для разработки Проекта планировки территории являются:

Топографическая съемка, согласованная с сетевыми организациями;

Технический отчет по результатам инженерно - экологических изысканий для подготовки проектной документации

Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий для подготовки проектной документации

Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации

Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий

						25.027/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

Характеристики земельного участка 1:

Кадастровый номер:

26:24:040908:12

Кадастровый квартал:

26:24:040908

Адрес:

Ставропольский край, р-н Минераловодский, г. Минеральные Воды, ул. Советская, 17

Площадь уточненная:

172 кв. м

Статус:

Ранее учтенный

Категория земель:

Земли населённых пунктов

Разрешенное использование:

Магазин

Форма собственности:

Частная собственность

Красные линии приняты согласно существующих. Линии застройки сложившиеся.

Объем благоустройства принят исходя из сложившейся ситуации. Территория обеспечена площадками различного назначения.

Территория озеленена.

Размещение стоянки предусмотрено на территории земельного участка после перераспределения с муниципальными землями.

						25.027/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

Согласно ПЗЗ МГО для планируемой территории предусмотрены следующие виды разрешенного использования:

Основные виды разрешенного использования		
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.2	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
3.3	Бытовое	Размещение объектов капитального

						25.027/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

	обслуживание	строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи
3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
3.8	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации
3.10	Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 – 3.10.2

						25.027/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
4.8	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение

		гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
5.1	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей
5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства

Предельные параметры разрешенного использования приняты согласно ПЗЗ МГО:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
Название	Параметр	Примечание
Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков	От 100 кв. м. до 4000 кв.м.	
Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков с видом разрешенного использования «Спорт» (код 5.1)	от 200 кв. м до 20000 кв. м.	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	65 %	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	2 м	В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии
Расстояние от красной линии до жилых зданий с квартирами в первых этажах:	не более 25 м от края проезжей части улиц	По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания) без размещения подходов и
на магистральных улицах	не менее 6м	
на прочих улицах	не менее 3 м	

		подъездов к ним на придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания
Расстояние от красной линии до лечебных корпусов	не менее 30 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	5 этажей	
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
Максимальный класс вредности предприятий сооружений и иных объектов	V класс	В соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Планируемые параметры:

Площадь ЗУ проектируемая: 295 кв.м.

Коэффициент застройки – согласно ПЗЗ МГО

						25.027/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Охранные зоны инженерных сетей.

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

Согласно топографических данных участок пересекает линия связи.

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

						25.027/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Инженерная подготовка территории. Вертикальная планировка.

Территория обеспечена объектами инженерной инфраструктуры.

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

Инженерное обеспечение осуществляется согласно действующих договоров.

Вертикальная планировка не требуется согласно Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 г. N 740/пр, так как на планируемой территории уклон менее 8%.

"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"

Отведение ливневых вод осуществляется естественным уклоном.

						25.027/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							13
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Мероприятия по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку к сооружению с учетом требований градостроительных норм. Система средств информационной поддержки обеспечена на всех путях движения, доступных для МГН на все время эксплуатации.

При размещении здания на участке:

- разделены по возможности пешеходные и транспортные потоки на участке;
- обеспечены удобные пути движения ко всем функциональным зонам и площадкам участка, а также входам, элементам благоустройства и внешнего инженерного оборудования, доступные МГН.

Ширина пути движения на участке при встречном движении инвалидов на креслах-колясках принята не менее 2,0 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок по ГОСТ Р 50602.

Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках не превышает 5%, поперечный - 2%.

Бордюрные пандусы на пешеходных переходах полностью располагаются в пределах зоны, предназначенной для пешеходов, и не выступают на проезжую часть. Перепад высот в местах съезда на проезжую часть не превышает 0,015 м.

Тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию на покрытии пешеходных путей на участке, размещены не менее чем за 0,8 м до объекта информации, начала опасного участка, изменения направления движения, входа и т.п.

Для проезда транспорта по участку предусмотрено устройство проездов с твердым асфальтово-бетонным покрытием, обрамленного дорожным бортом. Для движения пешеходов предусмотрено устройство тротуаров с покрытием бетонной плиткой, обрамленных тротуарным бортом. Покрытие из бетонных плит должно быть ровным, а толщина швов между плитами - не более 0,015 м.

На путях движения МГН не применены непрозрачные калитки на навесных петлях двустороннего действия, калитки с вращающимися полотнами, а также турникеты.

На прилегающей автостоянке выделено 2 места для транспорта инвалидов. Эти места обозначены знаком, принятым в международной практике. Ширина зоны для парковки 1 автомобиля инвалида принята шириной 3,6 м. Дорожная разметка выполняется белой светоотражающей краской.

						25.027/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							14
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

Целями мероприятий по защите территории от ЧС согласно Федеральному закону от 21 декабря 1994 г. N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера", являются:

предупреждение возникновения и развития чрезвычайных ситуаций;

снижение размеров ущерба и потерь от чрезвычайных ситуаций;

ликвидация чрезвычайных ситуаций;

разграничение полномочий в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций между федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и организациями.

Основные принципы защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций

Мероприятия, направленные на предупреждение чрезвычайных ситуаций, а также на максимально возможное снижение размеров ущерба и потерь в случае их возникновения, проводятся заблаговременно.

Планирование и осуществление мероприятий по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, в том числе по обеспечению безопасности людей на водных объектах, проводятся с учетом экономических, природных и иных характеристик, особенностей территорий и степени реальной опасности возникновения чрезвычайных ситуаций.

Объем и содержание мероприятий по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, в том числе по обеспечению безопасности людей на водных объектах, определяются исходя из принципа необходимой достаточности и максимально возможного использования имеющихся сил и средств, включая силы и средства гражданской обороны.

Ликвидация чрезвычайных ситуаций осуществляется силами и средствами организаций, органов местного самоуправления, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территориях которых сложилась чрезвычайная ситуация. При недостаточности вышеуказанных сил и средств в установленном законодательством Российской Федерации порядке привлекаются силы и средства федеральных органов исполнительной власти.

Силы и средства гражданской обороны привлекаются к организации и проведению мероприятий по предотвращению и ликвидации чрезвычайных ситуаций федерального и регионального характера в порядке, установленном федеральным законом.

Согласно карты он особыми условиями использования для рассматриваемой территории не предполагается возникновение следующих ЧС:

Оползни

						25.027/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							15
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Затопление

Затопление паводком 1% обеспеченности

Таким образом, для рассматриваемой территории возможно возникновение следующих ЧС:

Землетрясения

Пожары

Аварии на транспорте

Аварии инженерных систем

В качестве мероприятий по предотвращению пожаров предусмотрены противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями, проезды для пожарной техники согласно действующих нормативов. На стадии разработки проектной документации необходимо предусмотреть системы оповещения людей при пожаре, системы пожаротушения согласно действующих на момент разработки проектной документации нормативов.

В качестве предотвращения угрозы жизни и здоровью граждан при землетрясении используется система оповещения.

Для исключения аварий на транспорте предусмотрены треугольники видимости транспорт - транспорт, пешеход - транспорт. Высадка зеленых насаждений должна быть выполнена с учетом треугольников видимости. Дорожная разметка и дорожные знаки в месте въезда (выезда) на дворовую территорию должны быть согласованы с контролирующими органами на стадии разработки проектной документации.

Для предотвращения аварий инженерных систем (коммуникаций), необходимо соблюдение правил эксплуатации объектов инженерных инфраструктур, проведения плановых технических мероприятий по обслуживанию.

Мероприятия по гражданской обороне, по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: Совокупность проектных решений и организационных мероприятий, реализуемых при строительстве и направленных на подготовку к защите и защите населения, материальных и культурных ценностей на территории Российской Федерации от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Мероприятия по гражданской обороне заключаются в информировании населения посредством сетей проводного вещания, радиовещания и телевидения, одновременно по автоматизированной системе централизованного оповещения с помощью дистанционно управляемых электрических сирен.

						25.027/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							16
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

В воздействии объекта капитального строительства на окружающую среду условно можно выделить следующие этапы:

Строительство проектируемого объекта;

эксплуатация проектируемого объекта.

При проведении строительных работ основными видами воздействия на окружающую среду будут являться:

нарушение сложившихся форм естественного рельефа в результате выполнения различного рода земляных работ;

техногенные нарушения микрорельефа, вызванные многократным прохождением строительной техники (рытвины, колеи, борозды и др.);

использование территории для временного складирования строительных материалов;

загрязнение атмосферного воздуха от работы дорожно-строительной техники, сварочных работ.

В процессе эксплуатации источниками воздействия на окружающую среду будут являться загрязнение атмосферного воздуха от:

кратковременные выбросы грузового автотранспорта.

В случае строительства (реконструкции), используется привозная вода. На площадке отсутствует сброс в водные объекты и захоронение на ней производственных, бытовых и других отходов, а также сброс неочищенных сточных вод.

						25.027/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							17
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

Планировочная структура сформирована.

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

Территория озеленена.

На территории земельного участка с кадастровым номером: 26:24:040908:12, после перераспределения с муниципальными землями планируется размещение гостевой стоянки автотранспорта для посетителей магазина на 2 машино-места, в том числе 1 место для МГН.

						25.027/2023-ППТ.ТЧ	Лист
							18
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		