



Российская Федерация, Ставропольский край, г.Пятигорск
ООО "КАВМИНВОДСКАЯ ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ"
(ООО "КПК")

СРО - 07.06.02-2014-2632809551-П-033

Документация по планировке территории (корректировка проекта планировки) садового некоммерческого товарищества СН«Ботанический сад», в районе водозаборных сооружений «Скачки-2» г. Пятигорска.

Том 1

Основная часть проекта планировки территории, (подлежащая утверждению). Положения о характеристике планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

246/19-ПП

2019 г.



Российская Федерация, Ставропольский край, г.Пятигорск
ООО "КАВМИНВОДСКАЯ ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ"
(ООО "КПК")

СРО - 07.06.02-2014-2632809551-П-033

Документация по планировке территории (корректировка проекта планировки) садового некоммерческого товарищества СН«Ботанический сад», в районе водозаборных сооружений «Скачки-2» г. Пятигорска.

Том 1

Основная часть проекта планировки территории, (подлежащая утверждению). Положения о характеристике планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

246/19-ПП

Директор

О.А.Доровеев

ГИП

В.И.Кузнецов

2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА.

№	Наименование	Страница
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
	Содержание.	2
	Состав проекта планировки.	3
Текстовая часть.		
1.	Положение о размещении объектов капитального строительства.	5
2.	Характеристики планируемого развития территории:	6
2.1.	Параметры улиц, проездов, пешеходных зон, сооружений и коммуникаций транспорта (включая места хранения автотранспорта)	6
2.2.	Параметры инженерной и социальной инфраструктур и благоустройства	7
2.3.	Плотность и параметры застройки	8
2.4.	Границы территорий общего пользования.	9
Графическая часть.		
1.	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

249/19-ПП.С

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработал		Вихарева			06.19.
Проверил					06.19.
ГИП					06.19.
Н. контр.					

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ООО «Кавминводская Проектная Компания»		

Справка главного инженера проекта.

Настоящим удостоверяется, что проектная документация разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации и действующими нормативными документами.

Принятые в проекте решения соответствуют требованиям строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасные условия осуществления работ при выполнении требований и технических решений, предусмотренных настоящим проектом.

Главный инженер проекта



В.И.Кузнецов

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Коллич	Лист	№ док	Подп.	Дата

246/19-СП

Лист

2

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Документации по планировке (корректировка проекта планировки) территории СНТ СН «Ботанический сад» в районе водозаборных сооружений «Скачки-2» г. Пятигорска разработана на основании постановления администрации города Пятигорска №5517 от 10.12.2010г. и №533 от 01.03.2011г

На земельном участке дачного некоммерческого товарищества «Ботанический сад» предполагается размещение дополнительных участков для индивидуального частного строительства.

Целью данной работы является:

- оценка существующего использования территории;
- разработка архитектурно-пространственной и функционально-планировочной организации проектируемого участка с учетом перспективного градостроительного развития прилегающих территорий, определение объемов и параметров жилой застройки из расчета потенциальных возможностей участка, в соответствии с действующими нормативными документами, планировочными ограничениями и с учетом сложившегося использования прилегающих территорий;
- разработка принципиальных предложений по инженерному обеспечению;
- определение основных технико-экономических показателей.

Проект выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Пятигорска №5517 от 10.12.2010г. «О подготовке документации по планировке территории СНТ СН «Ботанический сад» в районе водозаборных сооружений «Скачки-2».
- Постановления Администрации города Пятигорска №533 от 01.03.2011г. «Об утверждении Проекта планировки территории СНТ СН «Ботанический сад» в районе водозаборных сооружений «Скачки-2».
- Договора №246 от 30 мая 2019 г. на разработку Документации по планировке (корректировки проекта планировки) территории СНТ СН «Ботанический сад» в районе водозаборных сооружений «Скачки-2» г. Пятигорска.

Земельный участок принадлежит СНТ СН «Ботанический сад» и состоит из двух частей .

Участок №1 с кадастровым номером 26:33:030101:198, площадью 10,6722га;

Участок №2 с кадастровым номером 26:33:030101:286, площадью 5,2287 га.

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

246/19-ПП

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработал		Вихарева			06.19.
Проверил					06.19.
ГАП					06.19.
					.

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	7
ООО «Кавминводская Проектная Компания»		

Проект разработан в соответствии с законодательными, нормативными и правовыми актами Российской Федерации и Тверской области в сфере градостроительства.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ:

2.1 ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ, ПРОЕЗДОВ, ПЕШЕХОДНЫХ ЗОН, СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ ТРАНСПОРТА (ВКЛЮЧАЯ МЕСТА ХРАНЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА).

Проектируемая территория СНТ СН «Ботанический сад» характеризуется достаточно благоприятным положением относительно автодорожных основных городских коммуникаций г.Пятигорска.

На основе анализа сложившейся градостроительной ситуации принята схема организации уличной сети СНТ СН «Ботанический сад», которая позволит обеспечить хорошие транспортные связи с остальными территориями города.

В удалении 200-300м к северу от участков проходит важная транспортная артерия уличной сети города – автомобильная магистраль общегородского значения - улица Пальмиро Тольятти.

Также имеется сеть дорог местного значения, которые характеризуются удовлетворительным состоянием и обеспечивают устойчивого сообщение.

Проектом предусматривается сооружение местных проездов с твердым покрытием, обеспечивающих устойчивое транспортное сообщение как внутри площадки проектирования, так и связи с близлежащими улицами местного значения.

Транспортные связи внутри площадки предусмотрены по системе проездов, обеспечивающих подъезд автотранспорта к каждому участку.

На территории дачного некоммерческого товарищества объединения ширина проезжей части улиц принята не менее 7,0 м, проездов - не менее 3,5 м.

Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет 1,5м.

Территорию обоснования проекта планировки, по состоянию на момент подготовки обоснования, магистральные улицы не пересекают.

На проектируемой территории СНТ СН «Ботанический сад» организация движения пешеходов и транспорта построена на принципе их совмещения в едином коридоре – в пределах красных линий улиц и проездов:

- пешеходов – по тротуарам;
- автотранспорта – по проезжей части.

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

Изм.	Кол.цч	Лист	№ док	Подп.	Дата	246/19-ПП	Лист
							2

По проекту основным видом общественного транспорта остается автобус и микроавтобус (маршрутное такси) и трамвай.

Транспорт жителей хранится на индивидуальных участках.

2.2. ПАРАМЕТРЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И БЛАГОУСТРОЙСТВА.

В проектируемом СНТ СН «Ботанический сад» не предусмотрено размещение объектов обслуживания (магазины, летние кафе, детские и спортивные площадки). Данные объекты размещены на территориях, примыкающих к основным въездам в СНТ СН «Ботанический сад», а также у рекреационных объектов – Новопятигорское озеро, прудов и р.Подкумок.

Согласно СП 53.13330.2011 «Планирование и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» земельные участки №1 и №2 необходимо обеспечить площадками для мусоросборников из расчета 0,1 м² на 1 садовый участок.

Для участка №1:

$$(223 \text{уч.} + 8 \text{уч.}) \times 0,1 = 23,10 \text{ м}^2.$$

Для участка №2:

$$(125 \text{уч.} + 2 \text{уч.}) \times 0,1 = 12,70 \text{ м}^2.$$

У основных выездов из СНТ СН «Ботанический сад» размещаются благоустроенные площадки для мусора, на расстоянии не менее 20 и не более 500 м от границ участков.

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СИСТЕМЕ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
1	Водопотребление - расчетный расход воды	м ³ /сут.	481,64	
2	Канализация бытовая - расчетный расход стоков	м ³ /сут.	384,20	
3	Теплоснабжение - расчетный расход тепла	Гкал/час	3,734	
4	Газоснабжение – расход газа	м ³ /час	886,6	
5	Электроснабжение, в т.ч .	кВт	750	
	- наружное освещение	кВт	19,6	
6	Телефонизация – телефонные номера		358	
7	Радио - радиоточки	шт	358	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Лист

246/19-ПП

3

Изм. Кол.чч Лист № док Подп. Дата

2.3. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Проектное архитектурно-планировочное решение выполнено с учетом существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающих территорий, и направлениями развития, определенными Генеральным планом города-курорта Пятигорска на период до 2030г.

Согласно карте (схеме) функциональных зон, территория Проекта планировки по виду разрешенного использования относится к индивидуальной жилой застройке.

Для функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» установлены следующие параметры:

Описание параметров функциональной зоны	Значение параметров
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:	
предельное количество этажей	3
Коэффициент застройки	0,2
Коэффициент плотности застройки	0,4
Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения жилой застройки (м ² территории на 1 м ² жилого фонда)	10
Показатель жилищной обеспеченности (м ² /чел.)	35

Предельные параметры разрешенного строительства.

1. Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц	м	5
2. Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов	м	3
3. Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка	м	3
4. Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных	м	4
5. Минимальное расстояние от прочих построек (сарая, гаражей, бани) до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных	м	1
6. Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на	м	6

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Минимальные противопожарные расстояния между крайними строениями и группами строений и группами строений на садовых участках

Материал несущих и ограждающих конструкций строения		Расстояние, м		
		А	Б	В
А	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б	То же с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	8	10
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	10	15

При оценке ресурсного потенциала земельного участка, выявлена возможность размещения дополнительных 10 участков без нарушения целостности компоновки участков и плотности их размещения.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во
1	2	3	4
1	Площадь территории в границах проекта планировки (по постановлению Администрации г.Пятигорска), в том числе: -жилых зон (участок 26:33:030101:198); -жилых зон (участок 26:33:030101:286); -площадь территории общего пользования.	га га га га	15,9009 – 0,7578 0,2170 14,9261
2.	Из общей территории: – земли собственности СНТ СН «Ботанический сад» – земли частной собственности.	га га	14,9261 0,9748
3.	Численность населения	чел	1829
4.	Плотность населения квартала	человек/га	115
5.	Жилобеспеченность	м ² /чел	35
6.	Коэффициент застройки	-	0,2
7.	Коэффициент плотности застройки	-	0,4
8.	Средняя этажность жилых домов	эт.	3

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

Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подп.	Дата

