Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в границах улиц Октябрьская, Федеральная, Раздольная, Монастырский тупик в городе Ставрополе, разработана в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами.

Проект планировки территории разработан в соответствии с генеральным планом города Ставрополя для выделения элементов планировочной структуры, детализует решения корректировки генерального плана. Проектом межевания территории определены границы образуемых и изменяемых земельных участков.

При разработке проекта планировки территории учтены положения и предложения:

-Генерального плана города Ставрополя, Правил землепользования и застройки города Ставрополя, Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Ставрополя.

-Отводов земельных участков, выполненных до 1 января 2022 года на проектируемой территории.

**Существующее положение**

Территория проектирования находится в северо-западном районе города Ставрополя между улицами Октябрьской, Федеральной, Раздольной, переулком Монастырский тупик. Площадь проектируемой территории 9,5 га.

Участок проектирования имеет спокойный рельеф, благоприятные инженерно-геологические условия. Имеются многочисленные инженерные коммуникации. Проектируемая территория относится к зоне индивидуальной жилой застройки. Правилами землепользования и застройки определены границы территориальных зон и установлены градостроительные регламенты. Вдоль улицы городского значения- улицы Октябрьская расположены отдельно стоящие объекты торгово-офисного, общественно-делового назначения, культурно-бытового обслуживания населения, АЗС.

*(экран* ***лист 8 проекта планировки****)*

Санитарно-защитная зона АЗС «ЛИ-ЛУК» установлена в размере 50 метров. В санитарно защитную зону АЗС попадает многоквартирный 10 этажный жилой дом, ИЖС. Также АЗС является взрыво-пожароопасным объектом, возможны террористические угрозы.

В непосредственной близости от проектируемой территории находится краевой онкологический диспансер, лесной массив- Члинский лес, объект культурного наследия- Иоанно-Мариинский монастырь.

*(экран* ***лист 8.1 проекта планировки****)*

Приказом управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия от 05 июля 2021 г. № 552 утверждены границы, координаты поворотных точек и требования к осуществлению деятельности в границах охранных зон объекта культурного наследия регионального значения «Историко-культурная заповедная территория «Иоанно-Мариинский монастырь».

Район характеризуется высокой транспортной освоенностью. Улица Октябрьская примыкает к магистрали городского значения проспекту Кулакова, имеет выход в район Нижнего рынка, Ташлы, проспект Карла Маркса. По проспекту Кулакова осуществляется выход на федеральную автодорогу Ставрополь- Батайск.

Территория жилой и общественно-деловой зоны практически полностью застроена. Новое строительство возможно на участках реконструкции застройки.

**Проектное решение**

***(****экран* ***лист 5 проекта планировки)***

Проект планировки территории детализует решения корректировки генерального плана, которым предусмотрено перспективное развитие города Ставрополя до 2030 года, развивая и детализируя его с целью создания действенного инструмента управления развития данной территории.

Уточнено зонирование территорий, внесены предложения по размещению существующей общественно-деловой застройки, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

Выгодное размещение территории проекта планировки территории в планировочной структуре города Ставрополя, пешеходная доступность к остановкам общественного транспорта по улице Октябрьская, способствует развитию общественно-деловых, административных, коммерческих центров, торгово-офисных зданий и помещений.

*(экран* ***Лист 1 проекта планировки )***

*Улица Октябрьская* на участке от улицы Народная до проспекта Кулакова действующим Генеральным планом города Ставрополя ***классифицирована как магистральная улица общегородского значения.*** Улица Октябрьская предназначена для движения общественного пассажирского транспорта- автобуса, микроавтобуса, имеет ширину: в районе ул. Попова- 30 метров; ул. Макарова- 35 метров, ул. Любимой-35 метров, бульвара Зеленая Роща- 50 метров.

Красные линии улицы Октябрьская в границах проектируемой территории проектом планировки установлены в соответствии с категорией улицы- магистральная улица общегородского значения, сложившейся шириной примыкающих кварталов улицы Октябрьская, минимальная ширина улицы -35 метров. Кроме того, улица Октябрьская от улицы Макарова до проектируемой территории и далее до проспекта Кулакова имеет ширину не менее 35 метров. В границы территорий общего пользования включен сквер по ул. Октябрьская.

*(экран* ***лист 7 проекта планировки****)*

В соответствии с генеральным планом города Ставрополя, для улицы общегородского значения, проектом планировки территории ***предусмотрено расширение проезжей части улицы до 4-х полос***, по две полосы движения автотранспорта в каждую сторону.

***Расчетная скорость движения- 80 км/час***, общая ширина проезжей части улицы с учетом центральной разделительной полосы- 17, 5 метров, в том числе разделительная полоса между встречными потоками транспорта-2,65 м, ширина тротуаров- 3 метра, газон, озеленение улиц между проезжей частью и тротуаром- 6 метров. Линия регулирования застройки- 5 метров.

Часть территории земельных участка АЗС «ЛИ ЛУК», магазина «Продукты», попадает в границы территории общего пользования. Также в границы территорий общего пользования попадают земельные участки кожгалантерейная мастерской «Наири», салона «Цифроград», аптеки.

В границах территорий общего пользования, в соответствии с п.1 ст. 14 Правил землепользования и застройки города Ставрополя, решения об использовании земельных участков, строительстве, использовании и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий общего пользования, принимает администрация города Ставрополя в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Проектом планировки определены характеристики развития систем социального обслуживания инженерно-технического обеспечения. Расчет учреждений обслуживания выполнен в границах проектируемой территории на проектную численность населения 200 человек.

(Экран ***Лист 9 проекта планировки*** )

Объекты культурно-бытового назначения, в зависимости от значимости, размещены с учетом соответствующих радиусов обслуживания.

В проекте приведен расчет потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания по проектируемому микрорайону в соответствии с нормативами градостроительного города Ставрополя. Учреждения повседневного пользования рассчитаны на проектную численность микрорайона и размещены с учетом нормативного радиуса доступности для общеобразовательных школ 500 м, для детских дошкольных учреждений 500 м, поликлиника 1500м. Все учреждения обслуживания населения обеспечены автостоянками по расчету. В радиусах пешеходной доступности имеется детский сад №79, общеобразовательная школа №34.

Проектом планировки выполнен расчет параметры инженерно-технического обеспечения. Определены требуемые объемы потребности водоснабжения, расход газового топлива, электрические нагрузки.

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п.п** | **Наименование** | **Ед. изм.** | **Кол-во** |
| 1 | Площадь проектируемой территории с прилегающими территориями | га | 9.5 |
| 1.1 | Площадь территории в осях проезжей части улиц | га | 6,3 |
| 1.2 | Площадь территории общественного назначения | га | 0,63 |
| 1.3 | Площадь территории существующей зоны ИЖС | га | 4,63 |
| 1.4 | Площадь территории блокированной застройки | га | 0,2 |
| 1.6 | Площадь застройки зданий | га | 0,973 |
| 1.7 | Коэффициент застройки |  | 0,178 |
| 1.8 | Коэффициент плотности застройки |  | 0,178 |
| 2 | Численность населения | чел. | 200 |
| 2.1 | Плотность населения | чел./га | 37 |
| 3 | Общая площадь квартир в существующих жилых домах | м2 | 8193 |
| 3.1 | Средняя этажность застройки | этаж | 1,1 |
| 3.2 | Убыль жилищного фонда |  | нет |
| 4 | Общая площадь существующих общественных зданий | м2 | 1544 |
| 5 | Протяженность улично-дорожной сети всего | км | 0,82 |
| 5.1.1 | Из них: общегородского значения | км | 0,217 |
| 5.1.2 | Местного значения основные | км | 0,207 |
| 5.2 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, всего | км | 0,217 |
| 5.2.1 | Из них: троллейбуса | км | - |
| 5.2.2 | Автобуса | км | 0,217 |
| 5.3 | Количество мест на автостоянках общественных зданий | м. мест | 43 |
| 6 | Водопотребление | м3/  сутки | 63 |
| 6.1 | Водоотведение | м3/  сутки | 63 |
| 6.2 | Расход газа | тыс. м3/год | 536,9 |
| 6.4 | Электрическая нагрузка | МВт | 0,329 |

***(****Вопрос от члена комиссии* ***(Если будет)***

Почему проектом планировки не учтены требования рекомендуемых регламентов для охранной зоны ОЗ-2 объекта культурного наследия Иоанно-Мариинский монастырь о запрете расширения проезжей части улицы Октябрьская?

*Ответ*.

Проект планировки территории разработан в соответствии с генеральным планом города Ставрополя. Улица Октябрьская является магистральной улицей общегородского значения, предназначена в том числе, для движения общественного пассажирского транспорта. Улица Октябрьская обслуживает Октябрьский район города Ставрополя, по ней передвигается транзитный транспорт Ленинского района города Ставрополя.

Генеральным планом города Ставрополя предусмотрено увеличение ширины проезжей части улицы Октябрьской до 4-6 полос, увеличение расчетной скорости движения транспорта до 80 км/час.

В настоящее время улица Октябрьская имеет 2 полосы движения, ширину проезжей части 11 метров, скорость движения транспорта в «час пик» 30км/час. На перекрестке переулка Макарова, непосредственно примыкающему к ОКН Иоанно-Мариинский монастырь имеются накопительные полосы автотранспорта перед перекрестком, ширина проезжей части составляет 14 метров. Ширина улицы Октябрьская в красных линиях проектом планировки определена 35 метров. Расширить проезжую часть улицы Октябрьская в сторону переулка Макарова до 17,5 метров, и в перспективе до 6 полос движения, возможно. По мере увеличения транспортных потоков, без расширения проезжей части улицы Октябрьская в ближайшее время наступит транспортный коллапс, автотранспорт остановится в одной большой пробке.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в соответствии с Генеральным планом поселения (Градостроительный кодекс РФ). Необходимо регламенты охранных зон объекта культурного наследия Иоанно-Мариинский монастырь, утвержденные приказом управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия от 05 июля 2021 г. № 552, приводить в соответствие с положениями утвержденного Генерального плана города Ставрополя.

**Проект межевания территории**

**(***экран* ***лист 3 проекта межевания*)**

Проект межевания территории является последующим этапом разработки градостроительной документации, продолжением работ по ранее разработанному проекту планировки территории по объекту: «Проект планировки территории жилой застройки в границах улиц Октябрьская, Федеральная, Раздольная, Монастырский тупик в городе Ставрополе».

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Проект межевания территории выполнен в соответствии с ранее разработанным проектом планировки территории. Проектом предусмотрено образование земельного участка путем перераспределения ЗУ КН26:12:020309:390 и неразграниченных муниципальных земель.

1. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка показаны в таблице 1. Земельный участок проекта межевания территории, образован путем перераспределения земельного участка КН26:12:020309:390 и неразграниченных муниципальных земель.
2. Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд проектом межевания территории не предусмотрено.
3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории показан в таблице 1.

Характеристика образуемого земельного участка:

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **КН № участка по топографи-ческому плану** | 1. **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Площадь ЗУ м2** |
| ЗУ-1 | 1. Магазины, пищевая промышленность | 285 |

Кадастровый номер образуемого земельного участка присвоен условно.

Проектом межевания планируется образовать земельный участок для присоединения территории к существующему земельному участку КН 26:12:020309:390, способ образования - перераспределение земельного участка ЗУ КН 26:12:020309:390 - 60 м2 и земель, находящихся муниципальной собственности, кадастрового квартала КН 26:12:020309 – 225 м2.

Общая площадь земельного участка, образованного способом перераспределения земельных участков составляет 285 м2. Исходный земельный участок (ЗУ КН 26:12:020309:390) прекращает свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на образованный способом перераспределения земельный участок.