

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СТАВРОПОЛЯ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

15.02.2018

г. Ставрополь

№ 271

Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории) в пределах территории 32 микрорайона Ленинского района города Ставрополя (поселок Демино) в целях устойчивого развития территории

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края, постановлением администрации города Ставрополя от 04.10.2011 № 2798 «О подготовке документации по планировке территории 32 микрорайона Ленинского района города Ставрополя (поселок Демино)», с учетом протокола публичных слушаний, проведенных комиссией по землепользованию и застройке города Ставрополя от 28.04.2017, заключения о результатах публичных слушаний, проведенных комиссией по землепользованию и застройке города Ставрополя от 28.04.2017

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки территории) в пределах территории 32 микрорайона Ленинского района города Ставрополя (поселок Демино) согласно приложению в целях устойчивого развития территории.

2. Опубликовать настоящее постановление и документацию по планировке территории (проект планировки территории) в пределах территории 32 микрорайона Ленинского района города Ставрополя (поселок Демино) в газете «Ставрополь официальный. Приложение к газете «Вечерний Ставрополь» в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

3. Разместить настоящее постановление и документацию по планировке территории (проект планировки территории) в пределах территории 32 микрорайона Ленинского района города Ставрополя (поселок Демино) на официальном сайте администрации города Ставрополя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава города Ставрополя

А.Х. Джатдоев

## Приложение

к постановлению  
администрации города Ставрополя  
от 15.02.2018 № 271

### ДОКУМЕНТАЦИЯ по планировке территории (проект планировки территории) в пределах территории 32 микрорайона Ленинского района города Ставрополя (поселок Демино)

#### 1. Общая часть.

Документация по планировке территории (проект планировки территории) в пределах территории 32 микрорайона Ленинского района города Ставрополя (поселок Демино) (далее – проект) подготовлена на основании муниципального контракта от 05 октября 2010 года № 118, технического задания и постановления администрации города Ставрополя от 04.10.2011 № 2798 «О подготовке документации по планировке территории 32 микрорайона Ленинского района города Ставрополя (поселок Демино)».

Проект подготавливается в целях:

обеспечения устойчивого развития существующей территории;  
установления границ территорий общего пользования, зон планируемого размещения объектов регионального и местного значения;  
выделения элементов планировочной структуры, земельных участков или их частей, включаемых в состав земель, подлежащих резервированию для государственных и муниципальных нужд.

Проект подготовлен в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительными и техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий на основании Стратегии социально-экономического развития города Ставрополя до 2030 года, утвержденной решением Ставропольской городской Думы от 24 июня 2016 г. № 869 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития города Ставрополя до 2030 года» (далее – стратегия).

При разработке проекта учтены положения:

корректировки генерального плана города Ставрополя на 2010 – 2030 годы, утвержденной решением Ставропольской городской Думы от 03 сентября 2009 года № 98 «Об утверждении корректировки генерального плана города Ставрополя на 2010 – 2030 годы» (далее – генеральный план города Ставрополя);

Правил землепользования и застройки муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края, утвержденных решением Ставропольской городской Думы от 27 сентября 2017 г. № 136 «О Правилах

землепользования и застройки муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края» (далее – Правила).

Проект предусматривает детализацию основных положений генерального плана города Ставрополя по освоению приоритетных направлений градостроительного развития города Ставрополя. Основные проектные решения проекта разработаны в соответствии с требованиями технических регламентов, а до их вступления в силу – нормативно-технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», решения Ставропольской городской Думы от 17 июня 2015 г. № 680 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края».

Настоящий проект является основанием для последующей подготовки проектной документации для осуществления строительства, выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков. Материалы настоящего проекта должны учитываться при разработке инвестиционных паспортов территорий и объектов, проектов застройки элементов планировочной структуры, выдаче градостроительных планов земельных участков.

2. Положение о размещении объектов капитального строительства регионального, местного значения, характеристиках планируемого развития территории 32 микрорайона Ленинского района города Ставрополя (поселок Демино) (далее – проектируемая территория) и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.

Функциональное зонирование проектируемой территории соответствует генеральному плану города Ставрополя и Правилам.

Площадь проектируемой территории в границах проекта составляет 335,5 га.

Особенностью функционального зонирования проектируемой территории является разграничение на зоны, по которым будут проводиться определенные градостроительные мероприятия по застройке.

Зона общественно-деловой застройки предполагает строительство современных комплексов обслуживания населения, определяет композиционную роль общественной застройки в генеральном плане города Ставрополя.

Зона жилой застройки предназначена для строительства жилья и объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения. В группах жилых домов центральной части проектируемой территории с целью увеличения жилого фонда и повышения уровня обслуживания населения строятся 10-этажные жилые дома со встроенными учреждениями обслуживания и многофункциональными жилыми комплексами.

Ландшафтно-рекреационная зона включает территорию проектируемого парка и проектируемого спортивно-оздоровительного

комплекса.

Производственная зона является зоной размещения производственных и коммунальных объектов с допустимым нормативным воздействием на окружающую среду.

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории приведены в таблице 1 и в приложении к документации по планировке территории (проекту планировки территории) в пределах территории 32 микрорайона Ленинского района города Ставрополя (поселок Демино).

Таблица 1

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории

№ п/п	Наименование территории	га	в процентах	Плотность населения, чел./га
1.	Общая площадь проектируемой территории	335,5	100	108
1.1.	Общая территория микрорайонов, в том числе: микрорайон – 1 микрорайон – 2 микрорайон – 3 (включая производственные территории 3 га, территорию садоводческого товарищества 32,0 га)	255,7 92,8 91,2 71,7	80,8 29,32 28,82 22,64	134,1
1.2.	Ландшафтно-рекреационная территория	53,5	15,5	
1.3.	Магистральные улицы районного значения	7,3	2,3	
2.	Из общей площади проектируемой территории: улицы, проезды в том числе: магистральные улицы районного значения; улицы местного значения	316,5 60,8 7,3 53,5	100 19,2 2,3 16,9	
3.	Автомобильная дорога районного значения	19,0		
4.	Улично-дорожная сеть, всего	79,8	25,2	

Численность населения проектируемой территории рассчитана в соответствии со стратегией, где средняя обеспеченность одного жителя города Ставрополя общей площадью жилья принята 30 кв. м/чел.

На территории проектируемой территории выделены два уровня планировочной организации территории. Проектируемая территория площадью 316,5 га включает территорию трех микрорайонов (микрорайон – 1, микрорайон – 2, микрорайон – 3) и ландшафтно-рекреационную зону площадью 53,5 га.

Микрорайон – 1 представляет собой частично застроенную территорию

в северной и северо-западной части и составляет 92,8 га, включая территорию бывшего садового товарищества (32,0 га). Численность населения на территории бывшего садового товарищества 590 человек, на территории комплексной жилой застройки – 5132 человека, из них в малоэтажной усадебной застройке проживает 1600 человек, в многоэтажной застройке проживает 3562 человека. Всего на территории микрорайона – 1 проживает 5752 человека.

Площадь застроенной и подготовленной к застройке территории проектируемой территории составляет 40,8 га, в том числе площадь школы – 2,5 га, площадь территории детских садов – 1,57 га, площадь производственно-коммунальной зоны – 4,5 га, улиц, проездов – 12,5 га, прочих территорий – 3,0 га.

Микрорайон – 2 общей площадью 91,2 га включает площадь жилой зоны – 51 га, производственно-коммунальной зоны – 3,0 га, объектов социального и культурно-бытового обслуживания районного значения – 14,0 га, улиц, проездов – 20,4 га, прочих территорий – 2,8 га. В соответствии с проектом жилая застройка территории микрорайона – 2 распределяется следующим образом:

территория малоэтажной усадебной индивидуальной жилой застройки – 22,5 га;

территория многоквартирной застройки коттеджно-блокированного типа (жилые дома типа «таун-хаус») – 1,75 га;

территория многоэтажной жилой застройки (5 – 10 этажей) – 26,748 га.

На территории блокированной и усадебной жилой застройки площадью 24,25 га выделен участок фонда «РЖС» площадью 9,84 га. Общая площадь индивидуальных и блокированных жилых домов на территории микрорайона – 2 составляет 73250 кв. м. Индивидуальных жилых домов запроектировано в количестве 258, общая площадь которых составляет 64500 кв. м.

Общая площадь квартир многоэтажных жилых домов на территории микрорайона – 2 составляет 351510 кв. м, площадь общественных зданий составляет 49570 кв. м.

Микрорайон – 3 общей площадью 71,7 га включает площадь жилой зоны – 41,4 га, улиц, проездов – 20,6 га, объектов социального и культурно-бытового обслуживания районного значения – 7,8 га, прочих территорий – 1,9 га. В соответствии с проектом застройка территории микрорайона – 3 распределяется следующим образом:

территория малоэтажной усадебной индивидуальной жилой застройки – 23,65 га;

территория многоквартирной застройки коттеджно-блокированного типа (жилые дома типа «таун-хаус») – 1,05 га;

территория многоэтажной жилой застройки (5 – 10 этажей) – 16,7 га.

Расчетная численность населения проектируемой территории приведена в таблице 2.

Таблица 2

## Расчет численности населения проектируемой территории

№ п/п	Наименование	Показатель жилые дома ед./кв. м	Количество чел.
1.	Микрорайон – 1		
1.1.	Индивидуальная жилая застройка Ксем = 5	320	1600
1.2.	Индивидуальная жилая застройка садоводческого товарищества	118	590
1.3.	Многоквартирные жилые дома 30 кв. м/чел	106886	3562
	Итого		5752
2.	Микрорайон – 2		
2.1.	Индивидуальная жилая застройка Ксем = 5	258	1290
2.2.	Блокированная жилая застройка участок фонда «РЖС», Ксем = 5	70	350
2.3.	Многоквартирные жилые дома 30 кв. м/чел	351510	11717
	Итого		13357
3.	Микрорайон – 3		
3.1.	Индивидуальная жилая застройка Ксем = 5	206	1030
3.2.	Блокированная жилая застройка участок фонда «РЖС», Ксем = 5	42	210
3.3.	Многоквартирные жилые дома 30 кв. м/чел	268920	8964
	Итого		10204
	Всего		29313
	Принято для расчетов		29300

В соответствии с таблицей 2 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека составляет 30 кв. м, тип застройки – массовый (эконом-класс).

В проекте принята двухступенчатая система, обеспечивающая всестороннее и полное обеспечение населения проектируемой территории всеми необходимыми видами обслуживания.

К первой группе отнесены учреждения периодического пользования, обслуживающие население проектируемой территории при радиусе доступности 1,5 км:

объекты финансов и связи, больница, торговые центры, библиотека, кинотеатр, стадион.

Ко второй группе отнесены учреждения повседневного пользования:

детские дошкольные и школьные общеобразовательные учреждения, продовольственные и промтоварные магазины, учреждения бытового

обслуживания.

Объекты культурно-бытового назначения, в зависимости от значимости, размещены с учетом соответствующих радиусов обслуживания. Учреждения периодического пользования рассчитаны на проектную численность населения проектируемой территории 29,3 тыс. человек. Учреждения повседневного пользования рассчитаны на проектную численность населения проектируемой территории и размещены с учетом нормативного радиуса доступности для школьных общеобразовательных учреждений 500 м, для детских дошкольных учреждений 300 м.

Намечаемые к строительству вышеуказанные учреждения предусматриваются к размещению в общественной зоне на основных магистралях и в общественных центрах проектируемой территории. Застройку предполагается вести комплексно, одновременно с жилищным строительством вести размещение учреждений обслуживания. Для размещения учреждений периодического пользования необходимо зарезервировать территорию общественной зоны.

Улично-дорожная сеть запроектирована в виде непрерывной системы с учетом архитектурно-планировочной организации, функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного и пешеходного движения.

В южной части проектируемой территории проходит автодорога местного значения на хутор Холодногорский Шпаковского района Ставропольского края.

Основной транспортной магистралью является существующая магистральная дорога, проходящая с юго-востока на северо-запад в направлении хутор Холодногорский Шпаковского района Ставропольского края – город Ставрополь, которая связывает проектируемую территорию с Юго-западным районом города Ставрополя и улицей Доваторцев, а также внешними автомобильными дорогами.

Проектируемые магистральные улицы районного значения, пешеходные и транспортные связи в пределах проектируемой территории, обеспечивают связь трех микрорайонов с магистральной автодорогой районного значения (улица Магистральная).

Улицы в зоне жилой застройки являются транспортными и пешеходными связями с магистральными улицами. Система улиц в зоне жилой застройки непосредственно осуществляет обслуживание зон жилой и общественно-деловой застройки проектируемой территории.

Существующая и проектируемая система основных магистралей включает магистральную автодорогу районного значения (улица Магистральная).

Ширина основной транспортной магистрали районного значения регулируемого движения в красных линиях составляет 50 м. Предусмотрено устройство четырехполосной проезжей части шириной по 3,5 м с двумя тротуарами шириной 3,0 м.

Ширина магистральных улиц районного значения в красных линиях составляет 32,0 м, проезжей части – 10,5 м, ширина тротуаров составляет 1,5 м, которые совмещены с велосипедными дорожками шириной 2,0 м.

Улицы местного значения осуществляют транспортные и пешеходные связи на территории проектируемой территории. Ширина основных улиц 25,0 м с устройством проезжей части 7,0 м, тротуаров 1,5 м, второстепенных улиц 15,0 м с устройством проезжей части 6,0 м, тротуаров 1,5 м.

Ширина бульварных улиц в красных линиях составляет 52,0 м. Предусмотрено устройство проезжей части 12 м, ширина тротуаров 1,5 м, ширина центральной пешеходной аллеи 3,0 м. Строительство велосипедной дорожки предполагается по краю проезжей части проектируемой бульварной улицы шириной 2,0 м.

Основные проезды, осуществляющие связь внутриквартальных территорий с магистральными и жилыми улицами, в малоэтажной жилой застройке шириной 15,0 м, ширина одной полосы движения 2,75 м; второстепенные проезды, ведущие к группам жилых и общественных зданий, шириной проезжей части 5,5 м. Система проездов решена в виде проездов, ведущих от жилых и магистральных улиц к группам жилых домов и учреждениям обслуживания. У групп жилых домов предусмотрено устройство площадок с островками не менее 16 м.

Велосипедные дорожки, выделенные разделительной полосой, имеют ширину 2,0 м, устраиваются вдоль тротуаров по магистральным улицам и по краю проезжей части по бульварным улицам.

В районе пересечения магистральных улиц с магистральной автодорогой районного значения предполагается размещение пешеходных переходов.

Проектом предусматривается поэтапное достижение расчетных параметров магистральных улиц, транспортных пересечений с учетом конкретных размеров движения транспорта и пешеходов при резервировании территорий для перспективного строительства.

На территориях общего пользования проектируемой территории предусмотрена организация системы автостоянок у мест массового посещения (административных зданий, торговых предприятий, учреждений культурно-бытового обслуживания).

Ширина озелененных полос вдоль магистралей принята из расчета норм посадки деревьев, размещения подземных коммуникаций и возможности расширения проезжей части. Линия застройки в кварталах проектируемой территории имеет отступ от красной линии не менее 3 м и не более 25 м от края проезжей части улиц.

Основное пешеходное движение организуется вдоль улиц по тротуарам.

В местах размещения учреждений социального и культурно-бытового обслуживания система тротуаров должна обеспечить возможность безопасного и беспрепятственного передвижения инвалидов. Пересечение



транспортных и пешеходных потоков устраивается в одном уровне. В центральной части проектируемой территории, на проектируемой территории микрорайона – 2 и микрорайона – 3, пешеходное движение осуществляется по бульварным улицам с аллеями, на которые выходит основная часть учреждений культурно-бытового обслуживания, торговли, дошкольные и школьные общеобразовательные учреждения.

Архитектурно-планировочная организация территории проектируемой территории с проектируемой высокой плотностью застройки предполагает строительство подземных гаражей, возведение наземных сооружений для хранения автомобилей не предполагается. Для временного и кратковременного хранения автомобилей необходимо рассмотреть возможность использования подземного пространства под административными зданиями, торговыми комплексами, исходя из норм расчета автостоянок для учреждений, предприятий, сооружений.

Пассажирские перевозки осуществляются автобусом, троллейбусом и микроавтобусом.

В проекте предусматривается размещение автостанции на территории микрорайона – 1.

Обеспечение условий беспрепятственного доступа инвалидов к объектам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур осуществляется путем разработки градостроительных мероприятий, обеспечивающих:

безопасное передвижение инвалидов всех категорий движения от мест проживания до объектов культурно-бытового обслуживания, здравоохранения, образования, административных учреждений;

создание полноценной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве (визуальной, тактильной, звуковой), с ориентацией на различные категории инвалидов и группы маломобильного населения;

организацию мест на автостоянках для автотранспорта инвалидов;

специальное оборудование остановок общественного транспорта.

Объекты социально-культурного обслуживания должны быть адаптированы к потребностям инвалидов и зоны территорий, на которых формируется доступная для инвалидов среда. Создание пешеходных бестранспортных территорий в зоне расположения общественных зданий и сооружений, предназначенных для социального и культурно-бытового обслуживания населения, системы пешеходных связей является оптимальным решением для определения путей передвижения инвалидов и маломобильных групп населения, где формируется спокойная, безопасная среда пребывания, благоприятные условия для ориентации, получения информации.

На всех стоянках автотранспорта предусмотрены места парковки для инвалидов, а также специально оборудованные места для автотранспорта инвалидов, проживающих на территории проектируемой территории.

Технико-экономические показатели проектируемой территории

приведены в таблице 3.

Таблица 3

## Технико-экономические показатели проектируемой территории

№ п/п	Наименование	Показатель
1.	Площадь проектируемой территории всего (га)	316,5
1.1.	Площадь проектируемой территории в красных линиях кварталов за вычетом внутриквартальных детских дошкольных учреждений (га)	255,7
1.2.	Площадь проектируемой территории с прилегающими территориями (га)	335,5
1.3.	Площадь территории детских дошкольных учреждений (га)	6,21
1.4.	Площадь территории школьных общеобразовательных учреждений (га)	8,66
1.5.	Площадь территории поликлиники (га)	0,51
1.6.	Площадь территории рекреационного назначения (га)	37,24
1.7.	Площадь территории сквера (га)	4,7
1.8.	Улично-дорожная сеть (га)	60,8
2.	Площадь застройки проектируемых зданий	261040
3.	Общая площадь квартир в проектируемых жилых домах (кв. м)	966816
4.	Общая площадь в проектируемых общественных зданиях (кв. м)	116770
5.	Коэффициент плотности застройки	0,57
6.	Количество населения проектируемой территории, человек	29300
7.	Количество мест в детских дошкольных учреждениях	1190
8.	Количество мест в школьных общеобразовательных учреждениях	3520
9.	Количество машино-мест в подземных и закрытых автостоянках проектируемых зданий	3144
10.	Количество машино-мест на открытых автостоянках проектируемых зданий	1661
11.	Плотность населения проектируемой территории чел./га	93

## 3. Параметры инженерно-технического обеспечения.

## Водоснабжение.

Расчет потребности в воде выполнен для многоэтажной индивидуальной и блокированной жилой застройки площадью 316,5 га. В соответствии с таблицей 1 СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» среднесуточное водопотребление на 1 человека составляет 230 л для зданий, оборудованных ванными и местными водонагревателями и 280 л для зданий, оборудованных централизованным горячим водоснабжением.

## Газоснабжение.

В соответствии с пунктом 3.12 СП 42-101-2003. «Свод правил по проектированию и строительству. Общие положения по проектированию и

строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб» (одобрен Постановлением Госстроя Российской Федерации от 26.06.2003 № 112) допускается принимать укрупненные показатели потребления газа 1 куб. м в год на 1 человека, при теплоте сгорания газа 34 МДж/куб. м (8000 ккал/ куб. м):

при наличии централизованного горячего водоснабжения – 120;

при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей – 300.

Количество жителей в зданиях малоэтажной жилой застройки, оборудованных ванными с местными водонагревателями, составляет 5070 человек. Количество жителей в многоэтажных жилых домах, оборудованных централизованным горячим водоснабжением, составляет 24230 человек.

Годовые расходы газа на нужды предприятий торговли, бытового обслуживания принимаются в размере 5 процентов суммарного расхода газа на жилые дома в соответствии с пунктом 3.13 СП 42-101-2003 «Свод правил по проектированию и строительству. Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб» (одобрен Постановлением Госстроя Российской Федерации от 26.06.2003 № 112). Итого с учетом указанного пункта годовой расход газа для жилых домов, предприятий обслуживания составит 4650030 куб. м.

Электроснабжение.

Электроснабжение и расчет электрических нагрузок выполнен согласно требованиям РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» и СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Электроприемниками электроэнергии являются жилые дома до 9 этажей с кухнями на природном газе, индивидуальные жилые дома, блокированные жилые дома, дошкольные учреждения, торговые центры, объекты социально-культурного, бытового обслуживания населения, физкультурно-спортивные сооружения, объекты производственно-бытовой и коммерческой деятельности, а также наружное освещение территории проектируемой территории (улицы, бульвары, дворы).

Степенью надежности потребителей электроэнергии проектируемой территории являются потребители II категории, а также есть потребители I категории.

Расчет электрических нагрузок производится в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» с учетом удельных показателей по отдельным группам потребителей. Расчетная электрическая нагрузка проектируемой территории от новых объектов недвижимости и сохраняемых жилых домов составляет 17,633 мВт.

Расчетные электрические нагрузки промышленных предприятий выполнены по проектам электроснабжения предприятий или по соответствующим аналогам. Электрические нагрузки существующих

предприятий допускается принимать по данным фактических замеров с учетом перспективного развития предприятия. Расчетная электрическая нагрузка проектируемой территории с учетом коэффициента совмещения максимума нагрузок трансформаторов составляет 14,98 мВт.

Исполняющий обязанности  
заместителя главы  
администрации города Ставрополя  
руководитель управления  
делопроизводства и архива  
администрации города Ставрополя

А.В. Бухарова

# Приложение

к документации по планировке территории  
(проекту планировки территории) в пределах  
территории 32 микрорайона Ленинского района  
города Ставрополя (поселок Демино)



