

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Генпроект ЮГ»

ИНН 2636218013 КПП 263601001 ОГРН 1202600006905

355035 г. Ставрополь, ул. Суворова, 7, оф. 9

e-mail: gp-ug@bk.ru

**Проект планировки территории в границах кадастровых кварталов
26:30:120102, 26:30:120103, 26:30:120105**

Том 1: «Основная часть проекта планировки территории»

Генеральный директор

Приходько Р.А.

2024 год

Состав основной части проекта планировки территории

1	Чертеж планировки территории
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, 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
3	Положения об очередности планируемого развития территории

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Общие положения.

Проект планировки территории разработан на основании постановления администрации и выполнен в рамках технического задания. В качестве исходных данных для разработки использованы:

- кадастровые паспорта земельных участков (выписки из государственного кадастра недвижимости), входящих в границы территории проектирования, и на смежные земельные участки.

- сведения из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРН) на земельные участки в границах территории проектирования и смежные земельные участки (или другие документы, подтверждающие право пользования земельными участками).

- информация, запрошенная от ведомственных организаций: сведения по обеспеченности безопасности населения, санитарно-эпидемиологическому благополучию, охране окружающей среды, в том числе сведения о состоянии окружающей среды, ее компонентов, источниках негативного воздействия на окружающую среду.

Для разработки настоящего проекта планировки территории заказчиком предоставлены и запланированы к выполнению следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические;
- инженерно-геологические;
- инженерно-гидрометеорологические;
- инженерно-экологические;
- геофизические (микросейсмо районирование) изыскания.

Цели и задачи разработки проекта:

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры (микрорайонов, кварталов), установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ участков, предназначенных для строительства, объектов планируемого размещения местного значения.

Проект планировки является основой для разработки проекта межевания территории, служащего основанием для выноса земельного участка в натуре, закрепления его границ на местности и для разработки проектов застроек (при необходимости) элементов планировочной структуры.

В настоящем документе приведены описание и обоснование положений, касающихся определения параметров планируемого строительства, систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, защиты от ЧС природного и техногенного характера, иных вопросов планировки территории выполненных в соответствии с положениями статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (№190-ФЗ от 29.12.2004 г. с актуальными изменениями и дополнениями в 2024 г). Категория земель - земли населенных пунктов. Площадь территории – 1,3 га. Проектные решения проекта планировки выполнены на основе и в развитие генерального плана города-курорта Ессентуки и ПЗЗ.

Перечень нормативных документов:

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Лесной кодекс Российской Федерации.
3. Водный кодекс Российской Федерации.
4. Воздушный кодекс Российской Федерации.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
6. Федеральный закон от 29 декабря 2014 года № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации».
7. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
8. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
9. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
10. Федеральный закон от 26.06.2008 № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений».
11. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

12. Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи».
13. Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
14. Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».
15. Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».
16. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
17. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
18. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
19. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».
20. Федеральный закон от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах».
21. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
22. Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».
23. Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».
24. Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по

планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20».

25. Постановление Правительства Российской Федерации от 8 июля 2022 г. № 1229 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2018 г. N 114".

26. СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

27. СП 11-104-97 «Свод правил. Инженерно-геодезические изыскания для строительства».

28. СП 11-105-97 «Свод правил. Инженерно-геологические изыскания для строительства».

29. СП 11-103-97 «Свод правил. Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства».

30. СП 11-102-97 «Свод правил. Инженерно-экологические изыскания для строительства».

31. СП 18.13330.2019 «Свод правил. Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка» (СНиП П-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»).

32. СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

33. СП 32.13330.2018 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения».

34. СП 34.13330.2021. «Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85*».

35. СП 37.13330.2012 «Свод правил. Промышленный транспорт. Актуализированная редакция СНиП 2.05.07-91*».

36. СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»(ред. от 31.05.2022).

37. СП 44.13330.2011 «Свод правил. Административные и бытовые здания. Актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87».

38. СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96».

39. СП 165.1325800.2014 «Свод правил. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90».

40. СП 104.13330.2016 «Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85».

41. СП 113.13330.2016 «СНиП 21-02-99 Стоянки автомобилей» (Приказ Минстроя России от 7 ноября 2016 г. № 776/пр).

42. СП 116.13330.2012 Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003.

43. СП 139.13330.2012 «Свод правил. Здания и помещения с местами труда для инвалидов. Правила проектирования».

44. СП 403.1325800.2018 «Свод правил. Территории производственного назначения. Правила проектирования благоустройства».

45. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

46. СП 438.1325800.2019. «Свод правил. Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования».

47. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.10.2009 № 879 «Об утверждении Положения о единицах величин, допускаемых к применению в Российской Федерации».

48. Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и

цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

49. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр «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».

50. Приказ федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 14 июля 2020 года № 1190 «Об утверждении Перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"».

51. Постановление Правительства Российской Федерации от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон».

52. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

53. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

54. Схема территориального планирования Ставропольского края, утвержденная Постановлением Правительства Ставропольского края от 5 апреля 2011 года № 116-п (с изменениями на 5 апреля 2022 года).

55. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ставропольского края, утвержденные Приказом Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 10 октября 2022 года № 532.

56. Закона Ставропольского края от 18 июня 2012 года № 53-кз «О некоторых вопросах регулирования отношений в области градостроительной деятельности на территории Ставропольского края».

57. Закона Ставропольского края от 16 марта 2006 года № 14-кз «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Ставропольском крае».

58. Генеральный план муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края.

59. Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края Утвержденные постановлением администрации города Ессентуки от 28.01.2022 № 141 (в редакции от 21.12.2022 № 2790 (с изменениями от 28.05.2024 № 627)).

60. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования города-курорта Ессентуки.

61. Материалы открытого доступа по территориальному планированию. Источник ФГИСТП <http://fgis.economy.gov.ru>.

Материалы публичной кадастровой карты.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Комплексная оценка территории.

Рассматриваемая территория, площадью 1,3 га расположена в северной части г. Ессентуки, в кадастровых кварталах 26:30:120102 и 26:30:100103.

Территория граничит:

- с запада: земельный участок с кадастровым номером 26:30:120102:16 и существующая жилая застройка
- с севера: р. Капельная;
- с востока: существующая жилая застройка;
- с юга: ул. Пушкина.

На данный момент, на территории располагаются несколько жилых строений. По данным ЕГРН на территории отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в реестр и зоны охраны и защиты объектов культурного наследия.

Согласно ПЗЗ территория располагается в зонах «К-1.4 Зона курортной и санаторной деятельности. Зона многоэтажной жилой застройки не более 10

этажей с деловыми и коммерческими функциями» и «К-1.2. Зона курортной и санаторной деятельности. Зона малоэтажной жилой застройки» и «ИТ-5. Зона объектов улично-дорожной сети».

Планируемые объекты капитального строительства располагаются в зоне К-1.4. Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: многоэтажная жилая застройка (2.6). Предельное количество надземных этажей основных строений для комплексного развития территории - не более 12, предельная высота зданий не более 42м. Предельные размеры земельных участков для многоэтажной жилой застройки в данной зоне не подлежат установлению. Для многоквартирной жилой застройки расстояние должно быть не менее 5 м от красных линий улиц до стен домов; от красных линий проездов до стены дома не менее 3 м; от границы соседнего участка до стены дома - 6 м. Расстояния от границ участка до стены дома могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности, противопожарной защиты и по взаимному согласию правообладателей недвижимости земельных участков или объектов. Между длинными сторонами жилых зданий с количеством этажей от 4 включительно следует принимать расстояния (бытовые разрывы) в соответствии с нормами инсоляции, освещенности и противопожарных требований, но не менее 20 м.

Территория расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ). ЗОУИТ 26:30-6.373 охранный зона инженерных коммуникаций (Охранный зона ВЛ 0,4кВ (инвентарные номера: 0951, 0901, 07727, 0976, 0944, 0946, 0757, 07824, 07892, 0995, 1052, 07886, 1040, 0780, 07718, 1072, 0711, 1007, 8048, 07535, 07764, 8083, 0783, 0716, 0894, 1031, 1063, 0965, 0963, 8028, 1048, 07545)); ЗОУИТ 26:30-6.407 охранный зона инженерных коммуникаций (Охранный зона ВЛ-0,4 от ТП-244 до многоквартирного жилого дома по ул. Пушкина 12, г. Ессентуки); ЗОУИТ 26:30-6.427 Охранный зона инженерных коммуникаций (Охранный зона ВЛИ-0,4 кВ от КПП-244 Ф-Пригородная верх); ЗОУИТ 26:30-6.45 Водоохранная зона (Водоохранная зона реки Капельный); ЗОУИТ 26:30-6.37 Водоохранная зона (Прибрежная защитная полоса реки Капельный); ЗОУИТ 26:30-6.6 Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения) (Вторая зона округа санитарной охраны г. Ессентуки (зона ограничений)); ЗОУИТ 26:30-6.35 Охранный зона инженерных коммуникаций (Границы охранный зоны распределительного среднего и низкого давления с ШРП-25 по ул. Пушкина, ул. Попова, ул. Лермонтова, ул. П.Шейна, ул. Свободы, Боргустанское шоссе, г. Ессентуки, Ставропольский край); ЗОУИТ 26:30-6.425 Охранный зона инженерных коммуникаций (Охранный зона ВЛИ-0,4 кВ

ответвление от опоры №12 Ф-Пушкина ТП-265); ЗОУИТ 26:30-6.382 Охранная зона инженерных коммуникаций (Охранная зона КЛ 10кВ (инвентарные номера: 2939, 3108а, 3105, 2906, 2969, 2991, 3016, 3016а, 3037, 3008, 3008а, 3078, 7922, 3181, 3181б, 3181а, 8035, 7994, 3018, 3048)); ЗОУИТ 26:30-6.47 Охранная зона инженерных коммуникаций (Охранная зона воздушной линии ВЛ 35 кВ, л 346 ПС "Ессентуки-2" - ПС "Тяговая - Ессентуки" площадью 150256 кв.м.); ЗОУИТ 26:30-6.446 Охранная зона инженерных коммуникаций (Охранная зона КЛ-10кВ от РУ-10кВ ТП-244 до новой КТП-10/0,4кВА в районе ул. Пригородная г. Ессентуки); ЗОУИТ 26:30-6.508 Охранная зона инженерных коммуникаций (Охранная зона ВЛ-0,4кВ Ф Пушкина 14 от ТП-265); ЗОУИТ 26:30-6.510 Охранная зона инженерных коммуникаций (Охранная зона ВЛ-0,4кВ Ф Пушкина 12 от ТП-265).

Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают действие градостроительных регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий.

Проектные предложения.

Разработанная в рамках проекта планировки концепция развития территории предполагает размещение 12-ти этажной жилой застройки. Предлагается строительство 2-х домов с придомовой территорией включающей в себя детские и спортивные площадки, площадки для отдыха, озелененные территории, проезды с парковочными местами. Площадь застройки территории проектирования – 12776,83 кв.м (32,48%). Согласно действующим ПЗЗ, процент застройки участка многоэтажной жилой застройкой (высотной застройкой) не должен превышать 40%.

Проектом предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования:

- 1) земельный участок с условным номером: ЗУ1 площадью 4367 кв.м, из земель, государственная собственность на которые не разграничена;
- 2) земельный участок с условным номером: ЗУ2 площадью 3125 кв.м, из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Основные ТЭП:

1 корпус

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь застройки, в том числе подземная часть, выходящая за абрис проекции здания		1866,3
Площадь застройки под зданием; площадь застройки, выходящая за абрис проекции здания	м ²	1005,9
	м ²	860,4
Строительный объем, в том числе ниже 0.000	м ³	44834,6
	м ³	8017,7
Площадь жилого здания	м ²	12701,1
Жилая площадь	м ²	3973,5
Общая площадь квартир	м ²	8298,9
Общая площадь квартир с учетом балконов		8486,4
Количество квартир:		164
- однокомнатных	шт.	99
- двухкомнатных	шт.	54
- трехкомнатных	шт.	11
Общая площадь подземного паркинга	м ²	833,6
Количество машино-мест	шт.	30
Площадь внеквартирных хозяйственных кладовых	м ²	114,8
Площадь коммерческих помещений 1-го этажа	м ²	320,7
Этажность	этаж	11
Количество этажей	этаж	12

2 корпус

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь застройки		1047,9
Строительный объем, в том числе ниже 0.000	м ³	37213,4
	м ³	3412,8
Площадь жилого здания	м ²	10953,3
Жилая площадь	м ²	3146,4
Общая площадь квартир	м ²	7725,8
Общая площадь квартир с учетом балконов	м ²	7795,3
Количество квартир:		149
- однокомнатных	шт.	81
- двухкомнатных	шт.	47
- трехкомнатных	шт.	21
Площадь внеквартирных хозяйственных кладовых		295,0
Площадь коммерческих помещений 1-го этажа	м ²	185,5
Этажность	этаж	11, 12
Количество этажей	этаж	12,13
Жилых этажей	этаж	11,12

Процент застройки

Площадь участка с кад.номером 26:30:120102:20/ Процент застройки	Кв.м.	2 416,0 кв.м./77,25%
Площадь участка с кад.номером 26:30:120102:1211/ Процент застройки	Кв.м.	1260,0/83,17%
Площадь участка с кад.номером в пределах границ ПМТ/ Процент застройки	Кв.м.	12776,83/32,48%

Потребность в инженерной инфраструктуре

№ п/п	Наименование параметра	Потребность по проекту	Существующая	Доп.потребность
1	Газоснабжение, м. куб. в час	20,4	0	20,4
2	Водоснабжение, м. куб. в час	14.814	0	14.814
3	Водоотведение, м. куб. в час	14.814	0	14.814
4	Энергоснабжение, кВт в час	920	0	920

Потребность в обеспеченности объектами местного значения

№ п/п	Наименование параметра	Потребность по проекту	Существующая	Доп. потребность
1	Общеобразовательные организации	87	0	87
2	Дошкольные образовательные организации	48	0	48
3	Образовательные организации среднего-профессионального образования	11	0	11

Потребность в обеспеченности парковочными местами

(По причине сложных геологических условий плотной городской застройки на данной территории комплексного развития расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности жилого дома стандартного жилья машино-местами может быть уменьшен не более чем на 50% по заданию на проектирование)

№ п/п	Наименование параметра	Потребность по проекту	Существующая	Доп. потребность
1	Количество парковочных мест	235 (118 при сокращении на 50%)	0	118

Положения об очередности планируемого развития территории

Развитие территории планируется в один этап согласно программе комплексного развития территории.