

357601 Ставропольский край
Г.О. ГОРОД-КУРОРТ ЕССЕНТУКИ,
УЛ. ВОКЗАЛЬНАЯ, Д. 35А,
Регистрационный номер в Государственном
реестре Саморегулируемых организаций РФ
СРО-П-166-30062011
Свидетельство № 1141.01-2017-2618022378-П-166

***Общество с ограниченной ответственностью
«КАДАСТР-ПРОЕКТ»***



Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории)

"Проект планировки территории в границах квартала ул. Буачидзе, ул. Взлетной, ул. Пилотной, Суворовского шоссе на территории муниципального образования городской округ город-курорт Ессентуки"

**Том 1. Проект планировки территории.
Раздел 1. Основная часть (утверждаемая).**

22-515-ППТ-1-2022

г. Ессентуки 2022г.

357601 Ставропольский край
Г.О. ГОРОД-КУРОРТ ЕССЕНТУКИ,
УЛ. ВОКЗАЛЬНАЯ, Д. 35А,
Регистрационный номер в Государственном
реестре Саморегулируемых организаций РФ
СРО-П-166-30062011
Свидетельство № 1141.01-2017-2618022378-П-166

***Общество с ограниченной ответственностью
«КАДАСТР-ПРОЕКТ»***



***Документация по планировке территории (проект
планировки территории и проект межевания
территории)***

"Проект планировки территории в границах квартала ул. Буачидзе, ул. Взлетной, ул. Пилотной, Суворовского шоссе на территории муниципального образования городской округ город-курорт Ессентуки"

**Том 1. Проект планировки территории.
Раздел 1. Основная часть (утверждаемая).**

22-515-ППТ-1-2022

г. Ессентуки 2022 г.

***Общество с ограниченной ответственностью
«КАДАСТР-ПРОЕКТ»***

Заказчик: Болдышев И.И.

***Документация по планировке территории (проект
планировки территории и проект межевания
территории)***

"Проект планировки территории в границах квартала ул. Буачидзе, ул. Взлетной, ул. Пилотной, Суворовского шоссе на территории муниципального образования городской округ город-курорт Ессентуки"

**Том 1. Проект планировки территории.
Раздел 1. Основная часть (утверждаемая).**

22-515-ППТ-1-2022

Исполнительный директор

ООО «Кадастр-Проект»

Е.А. Толстов

г. Ессентуки 2022 г.

Содержание раздела.

Обозначения	Наименование	Примечание
22-515-ППТ-1-СР-2022	Содержание раздела	стр. 1
22-515-ППТ-1-СП-2022	Состав проекта	стр. 2
22-515-ППТ-1-2022	Текстовая часть	стр. 3-9
22-515-ППТ-1-2022	Ситуационный план	стр. 10
22-515-ППТ-1-2022	Чертеж «красных линий»	стр. 11
22-515-ППТ-1-2022	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	стр. 12
22-515-ППТ-1-2022	Границы зон планируемого размещения объектов	стр. 13

					22-515-ППТ-1-СР-2022			
Изм.	Кол.уч.	Лист № док	Подп.	Дата				
Исп. директор		Толстов		12.2022	Содержание раздела.	Стадия	Лист	Листов
Исполнил		Гусев		12.2022		П	1	
Н. контроль		Толстов		12.2022		ООО «КАДАСТР-ПРОЕКТ»		

Состав проекта.

№ Тома	Обозначения	Наименование	Примечание
1	22-515-ППТ-1-2022	Проект планировки территории. Раздел 1. Основная часть	
1	22-515-ППТ-2-2022	Проект планировки территории. Раздел 2. Материалы по обоснованию	
2	22-515-ПМТ-1-2022	Проект межевания территории. Раздел 1. Основная часть	
2	22-515-ПМТ-2-2022	Проект межевания территории. Раздел 2. Материалы по обоснованию	

					22-515-ППТ-1-СП-2022			
Изм.	Кол.уч.	Лист № док	Подп.	Дата	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
Исп. директор		Толстов		12.2022		П	2	
Исполнил		Гусев		12.2022		ООО «КАДАСТР-ПРОЕКТ»		
Н. контроль		Толстов		12.2022				

Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения, характеристиках планируемого развития территории и развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения в границах квартала ул. Буачидзе, ул. Взлетной, ул. Пилотной, Суворовского шоссе на территории муниципального образования городской округ город-курорт Ессентуки.

1. Общие положения.

Проект планировки квартала ул. Буачидзе, ул. Взлетной, ул. Пилотной, Суворовского шоссе на территории муниципального образования городской округ город-курорт Ессентуки (далее – проект планировки), площадью 5,4 га для установления параметров развития элемента планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов местного значения городского округа.

Проект планировки разработан в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ставропольского края, Уставом и иными муниципальными нормативными и правовыми актами городского округа города-курорта Ессентуки.

Утверждаемая часть проекта планировки территории включает в себя:

- положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения, характеристиках планируемого развития территории и развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимого для развития территории;

- схему расположения элемента планировочной структуры;

- чертеж красных линий;

- чертеж границ элементов планировочной структуры;

- чертеж границ зон планируемого размещения объектов;

-

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

					2022-515-ППТ-1-2022	Лист
						3
Изм.	Кол.уч.	Лист № док	Подп	Дата		

2. Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения.

На территории проектирования отсутствуют зоны планируемого размещения объектов федерального и регионального значения.

В границах элементов планировочной структуры обеспечивается размещение следующих объектов капитального строительства местного значения городского округа города-курорта Ессентуки включая сведения о плотности и параметрах застройки:

- многоквартирный жилой дом. Корпус 1.

Формируемый земельный участок - ЗУ 2.

Площадь участка = 3386 м².

Площадь застройки = 1332 м².

Коэффициент застройки земельного участка = 39,3%

Этажность – не более 8-ми этажей;

- многоквартирный жилой дом. Корпус 2

Формируемый земельный участок - ЗУ 1.

Площадь участка = 3384 м².

Площадь застройки = 1332 м².

Коэффициент застройки земельного участка = 39,3%

Этажность – не более 8-ми этажей;

- многоквартирный жилой дом. Корпус 3.

Формируемый земельный участок - ЗУ 3.

Площадь участка = 4657 м².

Площадь застройки = 1045 м².

Коэффициент застройки земельного участка = 22,4%

Этажность – не более 8-ми этажей;

					2022-515-ППТ-1-2022	Лист
						4
Изм.	Кол.уч.	Лист № док	Подп	Дата		

- многоквартирный жилой дом. Корпус 4

Формируемый земельный участок - ЗУ 6.

Площадь участка = 3299 м².

Площадь застройки = 1044,8 м².

Коэффициент застройки земельного участка = 31,6%

Этажность – не более 8-ми этажей;

- многоквартирный жилой дом. Корпус 5

Формируемый земельный участок - ЗУ 11.

Площадь участка = 2781 м².

Площадь застройки = 1074 м².

Коэффициент застройки земельного участка = 38,6%

Этажность – не более 8-ми этажей;

Технико-экономические показатели

Номер на плане	Этажность	Площадь застройки, м ²	Количество квартир	Общая нормируемая площадь, м ²	Количество жителей
1	2	3	4	5	6
1	5/6	1332,0	68	3449,7	115
2	5/6	1332,0	68	3449,7	115
3	5/6	1044,0	84	2957,5	98
4	5/6	1044,8	84	2836,0	94
5	5/6	1074,0	70	2268,0	76

- кафе, магазин, деловой центр.

Формируемые земельные участки - ЗУ 6, ЗУ 7, ЗУ 8.

Площадь земельных участков: ЗУ 6 = 352 м², ЗУ 7 = 898 м², ЗУ 8 = 1192 м².

Площадь застройки = 938,0 м².

					2022-515-ППТ-1-2022	Лист
						5
Изм.	Кол.уч.	Лист № док	Подп	Дата		

Коэффициент застройки земельного участка = 38,4%

Этажность – 1-2 этажа;

- универмаг.

Формируемый земельный участок - ЗУ 9.

Площадь земельного участка = 1620 м².

Площадь застройки = 395,4 м².

Коэффициент застройки земельного участка = 24,0%

Этажность – 1-2 этажа;

В соответствии с ПЗЗ, максимальный коэффициент застройки земельного участка: для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома: при новом строительстве – 0,4.

В процессе разработки проектной документации ТЭП будут уточняться.

Предусматривается этапность застройки жилого фонда. Последовательность этапов и их количество будет уточнено в процессе проектирования.

Проектной документацией на строительство комплекса жилых домов корпус 3, 4, 5 предусмотрено размещение на их первых этажах торговых и офисных помещений, а также объектов для социально-бытового обслуживания населения квартала. Также на территории квартала имеется существующее здание (6), которое предполагается к использованию как кафе, магазин, деловой центр. Проектируется здание (7) для универсама, что должно обеспечивать внутренние потребности жителей квартала.

Количество площадей в проектируемых зданиях для размещения объектов социально-бытового обслуживания населения квартала достаточно, за исключением объектов дошкольного и среднего образования.

Существующая общеобразовательная школа № 8 расположена на расстоянии 1000м от разрабатываемой территории. На 2022-2023 года планируется реконструкция части учебного заведения, что увеличит количество мест для учащихся и должно обеспечить обучение школьников в 1 смену.

Ближайшими учреждениями дошкольного образования являются - детский сад № 2 «Красная шапочка», детский сад № 25 «Рябинка». Расстояния до этих учреждений – 760 м и 860 м.

В радиусе 1000 м находятся еще 2 детских сада - № 6 «Чебурашка» и № 20 «Кристаллик».

					2022-515-ППТ-1-2022	Лист
						6
Изм.	Кол.уч.	Лист № док	Подп	Дата		

На противоположной стороне Суворовского шоссе, на расстоянии 240 м расположена детская спортивная школа «Наследие», которая включает в себя ледовую арену для занятий спортом.

Также на расстоянии 1350 м находится спортивный многофункциональный комплекс Спартак, расположенный на ул. Фридриха Энгельса.

Детская поликлиника и отделение детской больницы расположены в радиусе 1000 м на ул. Свердлова/ул. Карла Маркса от территории проектирования.

Городская поликлиника расположена на расстоянии 1750 м, на ул. Кисловодской.

В радиусе 2000 м расположена центральная часть города, на расстоянии 1500 м находится железнодорожный вокзал города Ессентуки, там же находится транспортный узел маршрутных такси, которые следуют по маршрутам в соседние города и поселки.

Детская школа искусств, расположенная на ул. Кисловодской, находится на расстоянии 1850 м от разрабатываемого проектом планировки участка.

Участковый пункт полиции находится на расстоянии 380 м. Отдел городской службы полиции расположен в радиусе 1000 м от территории разрабатываемой проектом планировки.

Пожарная часть в городе Ессентуки одна. Она расположена на ул. Долина роз. Расстояние от пожарной части до проектируемой площадки 4000 м. Время следования спецавтомобиля до территории проектируемого квартала не превышает 10 минут.

Расстояние до станции скорой помощи и отделения реанимации составляет – 5000 м. Соответственно прибытие автомобиля скорой помощи до проектируемого участка не превышает 15 минут.

3. Положения о характеристиках 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.

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Расчетный срок	
1	2	3	4	5	
1	Территория				
	Площадь проектируемой территории, всего: в том числе территории:	га	5,4	5,4	
	среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	га	0,11	1,75	
			2022-515-ППТ-1-2022		
Изм.	Кол.уч.	Лист № док	Подп	Дата	Лист 7

	делового, общественного и коммерческого назначения	га		0,4
	объектов инженерной инфраструктуры	га		0,02
2	Население			
	Численность населения	тыс.чел	0,055	0,49
	Плотность населения (жилой зоны)	чел/га	25	226
3	Жилищный фонд			
	Общая площадь жилых домов	тыс. кв.м общ. S кв.	2,6	17,0
	Новое жилищное строительство (комплексы многоквартирных домов)	тыс. кв.м общ. S кв		14,4
4	Транспортная инфраструктура			
	Протяженность внутриквартальных проездов	км	1,43	1,53
5	Инженерное обеспечение территории			
	Водоснабжение	м ³ /сут	89,0	266,21
	Водоотведение	м ³ /сут	89,0	266,21
	Электропотребление	кВт		835
	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/ч		0,000628

4. Положения о характеристиках 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.

Разрабатываемая территория микрорайона планируется к развитию в следующей очередности строительства и реконструкции.

На первом этапе строительства предусматривается возведение многоквартирных жилых домов – корпус 1, корпус 2 корпус 3, благоустройство территории на образуемых земельных участках, зеленых насаждений.

На втором этапе строительство предусматривается реконструкция помещения автовокзала под определенные проектной документацией объекты делового назначения, магазин и предприятие общепита. Также строительство универсама для обслуживания

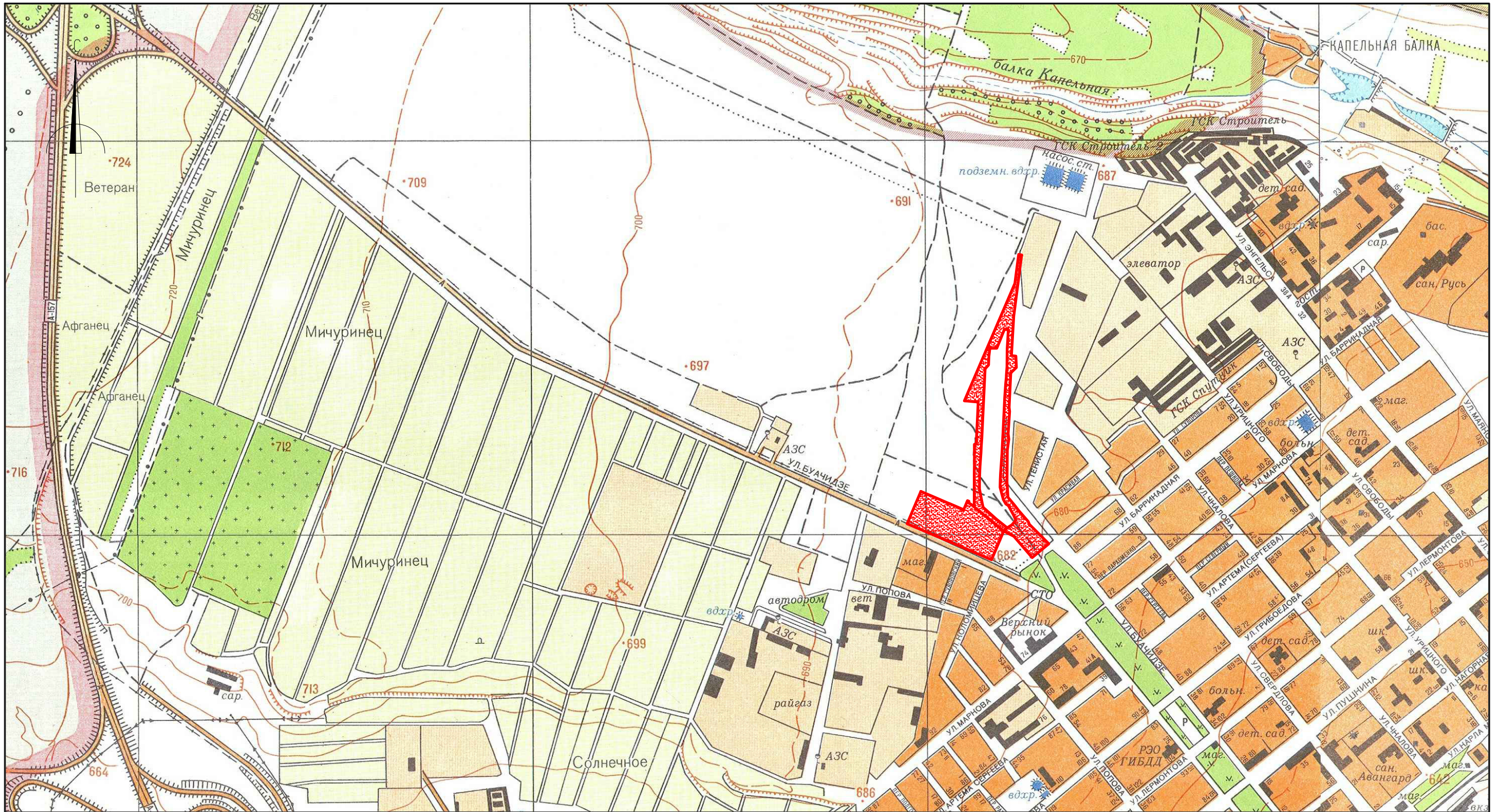
					2022-515-ППТ-1-2022	Лист
						8
Изм.	Кол.уч.	Лист № док	Подп	Дата		

населения квартала. Организация путей движения автомобилей и пешеходов, устройство парковочных мест.

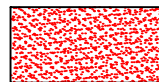
Третьим этапом предусмотрено строительство многоквартирных жилых домов – корпус 4, корпус 5, благоустройство территории на образуемых земельных участках, зеленых насаждений, организация путей движения автомобилей и пешеходов.

					2022-515-ППТ-1-2022	Лист
						9
Изм.	Кол.уч.	Лист № док	Подп	Дата		

Ситуационный план М 1:10000.



Условные обозначения:



элемент планировочной структуры в границах в границах квартала ул. Буачидзе, ул. Взлетной, ул. Пилотной, Суворовского шоссе на территории муниципального образования городской округ город-курорт Ессентуки

						22-515-ППТ-1-2022			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) "Проект планировки территории в границах квартала ул. Буачидзе, ул. Взлетной, ул. Пилотной, Суворовского шоссе на территории муниципального образования городской округ город-курорт Ессентуки"			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
Исп. директор		Толстов			12.2022		П	10	
Исполнил		Гусев			12.2022				
Н. Контроль		Толстов			12.2022	Чертеж планировки территории. Ситуационный план. М 1:10000	ООО "КАДАСТР-ПРОЕКТ"		

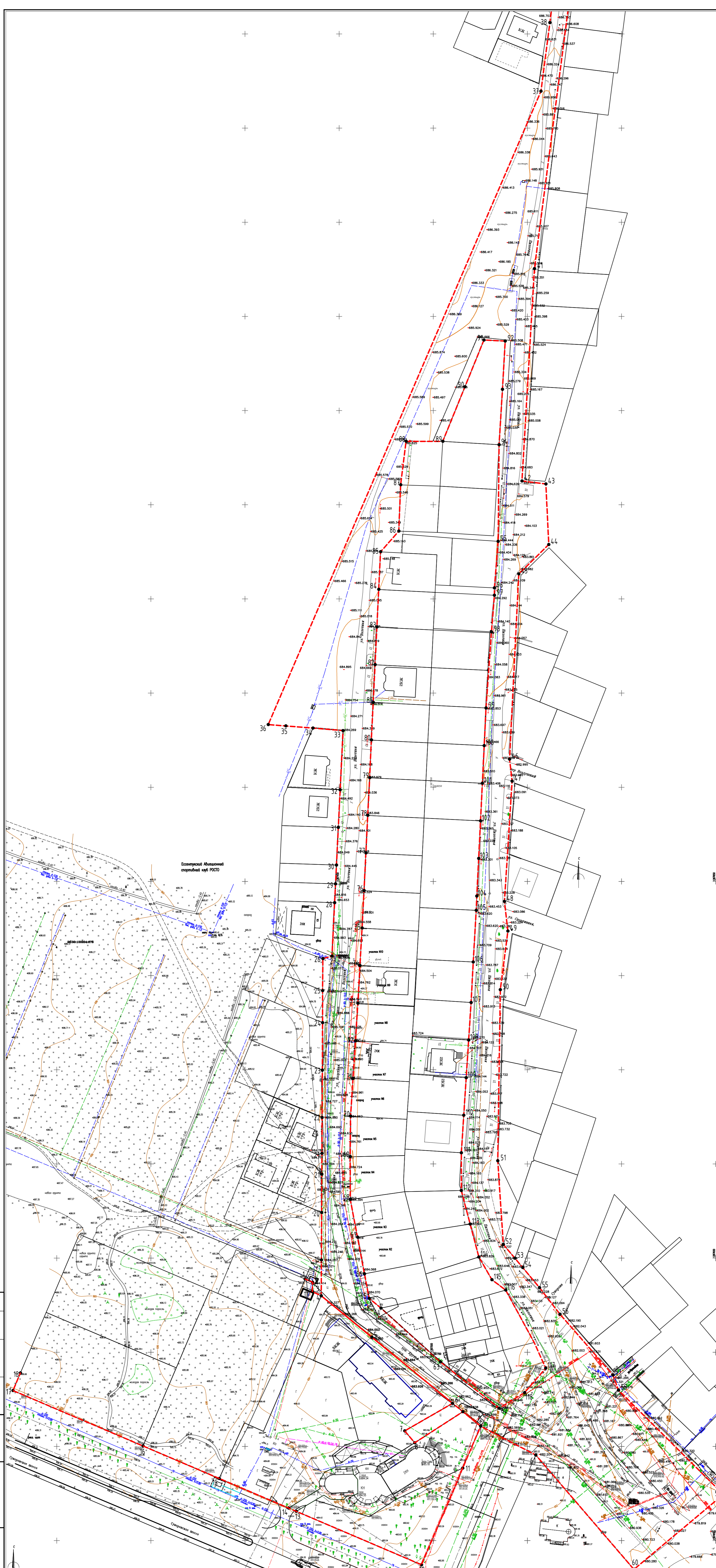
Согласовано

Взам. инв. №


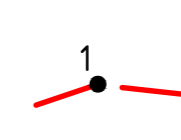
Подп. и дата

Инв. № подл.








Чертеж планировки территории.
"Красные линии".
М 1:500



Условные обозначения:

-  границы земельных участков
-  устанавливаемые красные линии с указанием номера характерной точки*

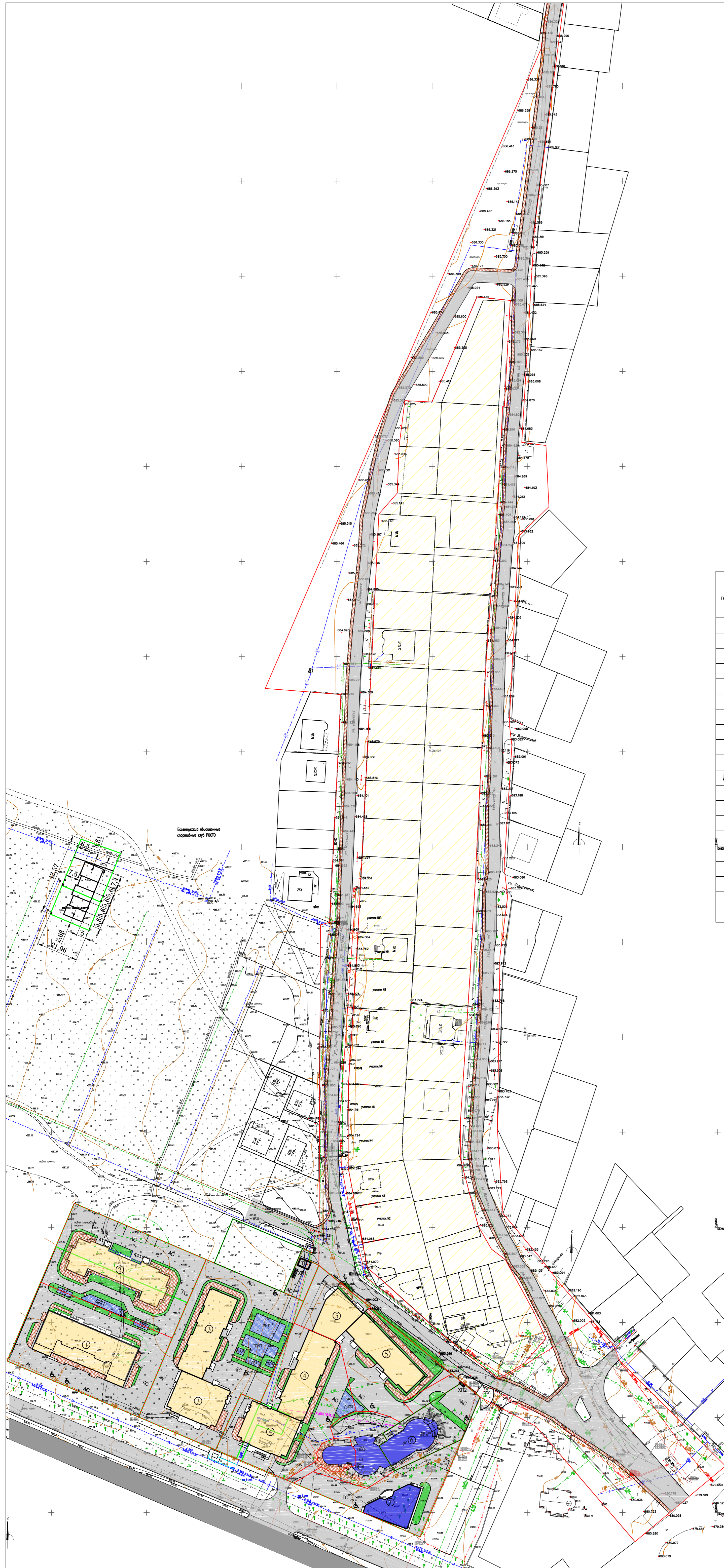
Существующие объекты инженерной инфраструктуры:

-  линия электропередач 10 кВ
-  линия электропередач 0,4 кВ
-  подземная линия электроснабжения 10 кВ
-  линия связи
-  газопровод
-  водопровод
-  канализация

Составлено
Имя, № подл.
Взам. инв. №
Лист и дата

22-515-ПТ-1-2022					
Документация по планировке территории. Проект планировки территории и проект межевания территории "Проект планировки территории в границах квартала ул. Бурадзе, ул. Вязовой, ул. Пятилетки. Субрайонный массив на территории муниципального образования городской округ город-курорт Ессентуки"					
Имя	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата
И.п. директор	Телегов				12.2022
Исполнитель	Телегов				12.2022
Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.					Листов
И.п. контроль					Телегов
					12.2022
					000 "КАДАСТР-ПРОЕКТ"
ФОРМАТ А1					

Чертеж планировки территории.
Границы существующих и планируемых
элементов планировочной структуры.
М 1:500



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

N по генплану	Наименование объекта	этажность	количество			площадь			
			зданий	квартир	здания	застройки	общая	квартир	здания
ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ (многоквартирные)									
1	Многоквартирный жилой дом. Корпус 4.	5/6	1	84	84	1040,0	1040,0	2836,0	3766,0
2	Многоквартирный жилой дом. Корпус 5.	5/6	1	70	70	1074,0	1074,0	2268,0	2432,0
3	Многоквартирный жилой дом. Корпус 1.	5/6	1	68	68	1332,4	1332,4	3449,7	3932,9
4	Многоквартирный жилой дом. Корпус 2.	5/6	1	68	68	1332,4	1332,4	3449,7	3932,9
5	Многоквартирный жилой дом. Корпус 3.	5/6	1	84	84	1044,8	1044,8	2957,5	3168,0
Итого по микрорайону:			5	374	374	5823,6	5823,6	14960,9	17067,8
ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ									
6	Кафе и магазины	1/2	1	-	-	938,0	938,0	-	1300,0
7	Универсам	1	1	-	-	395,4	395,4	-	395,4
ДИП	Детская игровая площадка	-	3	-	-	-	303,9	-	303,9
ПО	Площадка для отдыха взрослых	-	2	-	-	-	36,0	-	36,0
ПС	Площадка для сушки белья	-	1	-	-	-	24,0	-	24,0
ФП	Физкультурная площадка	-	1	-	-	-	166,3	-	166,3
ПМ	Площадка для мусороконтейнеров	-	2	-	-	-	-	-	-
ТП	Трансформаторная подстанция	-	1	-	-	-	-	-	-
АС	Стоянка автотранспорта	-	86	-	-	-	-	-	-
ГС	Стоянка гостевого автотранспорта	-	33	-	-	-	-	-	-
Итого по микрорайону:							1468,2		
Всего:							6931,8		19298,0

Проектируемые объекты инженерной и транспортной инфраструктуры:

- границы образуемых земельных участков
- автомобильная дорога
- внутриквартальный проезд
- тротуар
- территория озеленения
- существующая индивидуальная жилая застройка

Существующие объекты инженерной и транспортной инфраструктуры:

- линия электропередач 10 кВ
- линия электропередач 0,4 кВ
- подземная линия электропитания 10 кВ
- линия связи
- газопровод
- водопровод
- канализация

22-515-ППТ-1-2022					
Документация по планировке территории. Проект планировки территории и проект межевания территории. Проект планировки территории в границах квартала ул. Бурашево, ул. Вилемовой, ул. Лытовой, Сурововетского шоссе на территории муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки					
И.п. директор	Телевёв	12.2022	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть.	Страница	Лист
Исполнитель	Телевёв	12.2022	Чертеж планировки территории. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:500	П	12
Н. контроль	Телевёв	12.2022		ООО "КАДАСТР-ПРОЕКТ"	