



ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ

Левона Беджаняна

357550, Россия, Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Вишневая, д. 44
СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков
Южного и Северо-Кавказского округов» № СРО-П-033-30092009
ИП Беджанян Левон Рафаэлевич ОГРНИП 323265100160321

Заказчик: ООО Специализированный застройщик «Развитие курортов КМВ»
ИНН 2632123297 ОГРН 1242600000543

Документация по планировке территории (проект планировки территории) квартальной территории между улицами Гаевского, Благодатная, Октябрьская и переулок Ласковый в городе Ессентуки с целью строительства многоквартирных жилых домов

Проект планировки территории

Утверждаемая часть
Пояснительная записка
Графические материалы

5042.22-ППТ

Том 1

ИП Беджанян Л.Р.



Изм.	№ док	Подп.	Дата



ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ

Левона Беджаняна

357550, Россия, Ставропольский край, г. Пятигорск, п. Свободы, ул. Вишневая, д. 44
СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков
Южного и Северо-Кавказского округов» № СРО-П-033-30092009
ИП Беджанян Левон Рафаэлевич ОГРНИП 323265100160321

**Заказчик: ООО Специализированный застройщик «Развитие курортов КМВ»
ИНН 2632123297 ОГРН 1242600000543**

Документация по планировке территории (проект планировки территории) квартальной территории между улицами Гаевского, Благодатная, Октябрьская и переулок Ласковый в городе Ессентуки с целью строительства многоквартирных жилых домов

Проект планировки территории

Утверждаемая часть

Пояснительная записка
Графические материалы

5042.22-ППТ

Том 1

ИП Беджанян Л.Р.

Изм.	№ док	Подп.	Дата

Содержание раздела

Обозначение	Наименование	Примечание
5042.22-ППТ-С	Содержание раздела	Листов 2
	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	
5042.22-ППТ.ПЗ	<i>Пояснительная записка:</i>	Листов 50
	1. Анализ современного состояния территории	
	1.1. Размещение территории проектирования	
	в планировочной структуре населенного пункта	
	1.2. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории.	
	1.3. Характеристика существующего состояния территории	
	1.4. Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории)	
	2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
	3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения-	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

5042.22-ППТ						
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	
Разраб.		Кузьмина				
Гл. спец.		Кузьмина				
ГИП		БЕДЖАНЯН				
Н. контр		БЕДЖАНЯН				
Содержание раздела				Стадия	Лист	Листов
				ППТ	1	2
				ИП БЕДЖАНЯН Л.Р. ПЯТИГОРСК		

Обозначение	Наименование	Примечание
	4. Варианты планировочных и (или)объемно-пространственных решений застройки территории	
	5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	
	6. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
	7.Технико-экономические показатели земельного участка	
5042.22-ППТ	<i>Графические материалы:</i> 1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения. 2.Чертеж планировки территории. М 1:1000	

Согласовано		

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

						5042.22-ППТ		
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
ГИП		БЕДЖАНЯН				Стадия	Лист	Листов
						ППТ	2	2
Н. контр		БЕДЖАНЯН				ИП БЕДЖАНЯН Л.Р. ПЯТИГОРСК		

Содержание раздела

Текстовая часть

1) Анализ современного состояния территории

1.1 Размещение территории проектирования в планировочной структуре населенного пункта.

Территория, на которую разработан проект планировки территории, расположена в южной части города Ессентуки, в границах кадастровых кварталов с кадастровыми номерами 26:30:020209:1398, 26:30:020209:1564, 26:30:020209:1566 между улицами Гаевского, Октябрьская, Ласковый переулок.

Проектируемый квартал находится в зоне городской застройки со сложной планировкой. Существующая малоэтажная жилая застройка располагается в юго-восточной, северной, восточной и западной части вокруг проектируемого квартала. Существующие объекты торговли в границах квартала отсутствуют. Территория не благоустроена.

На территории проекта планировки объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты археологического наследия отсутствуют.

Проектируемый квартал располагается во Второй зоне округа санитарной охраны г. Ессентуки (зона ограничений). Вся южная часть квартала располагается в границах зон умеренного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 0,3-0,7 до 1,2-2 м от поверхности) в отношении территорий прилегающий к зонам затопления 1% обеспеченности для реки Подкумок в границах города-курорта Ессентуки, зон слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 м от поверхности) в отношении территорий прилегающий к зонам затопления 1% обеспеченности для реки Подкумок в границах города-курорта Ессентуки, водоохранной зоне реки Подкумок.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

5042.22-ППТ.ПЗ

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.		Кузьмина			
Гл. спец.		Кузьмина			
ГИП		БЕДЖАНЯН			
Н. контр		БЕДЖАНЯН			

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
ППТ	1	33
ИП БЕДЖАНЯН Л.Р. ПЯТИГОРСК		

Таблица 1 — Зоны с ограниченным использованием территории,
находящиеся в проектируемом квартале

Номер	Тип	Вид	Индекс	Наименование/описание
26:30-6.6	ЗООУИТ	Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения)	–	Вторая зона округа санитарной охраны г. Ессентуки (зона ограничений)
26:29-6.161	ЗООУИТ	Водоохранная зона. Зона охраны природных объектов	–	Водоохранная зона реки Подкумок.
26:30-6.142	ЗООУИТ	218020020201 Зона охраны искусственных объектов	–	Границы зон слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 м от поверхности) в отношении территорий прилегающий к зонам затопления 1% обеспеченности для реки Подкумок в границах города- курорта Ессентуки
26:30-6.97	ЗООУИТ	218020020201 Зона охраны искусственных объектов	–	Границы зон умеренного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 0,3-0,7 до 1,2-2 м от поверхности) в отношении территорий прилегающий к зонам затопления 1% обеспеченности для реки Подкумок в границах города- курорта Ессентуки

Территория, занятая проектируемым объектом свободна от объектов культурного наследия. В связи с этим, отсутствует необходимость в подготовке Схемы границ территорий объектов культурного наследия.

Проектируемая территория не включает зоны специального назначения. На территории отсутствуют учреждения амбулаторно-поликлинической сети, спортивно-оздоровительные, досуговые комплексы.

Сведения о территориальных зонах в пределах объекта планировки Рис. 1.

Территория в соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Ессентуки:

Ж-3.1 — Среднеэтажная жилая застройка;

Ж-1 – Малоэтажная жилая застройка.

На земельные участки участки с кадастровыми номерами 26:30:020209:1398, 26:30:020209:1564, 26:30:020209:1566 постановлением администрации города Ессентуки от 18.06.2024 №698 предоставлено разрешение на условно-разрешенный вид использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) с ограничением этажности – 9 наземных этажей.

Взам. инв. №	
Подп. и Дата	
Инв. № подл.	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

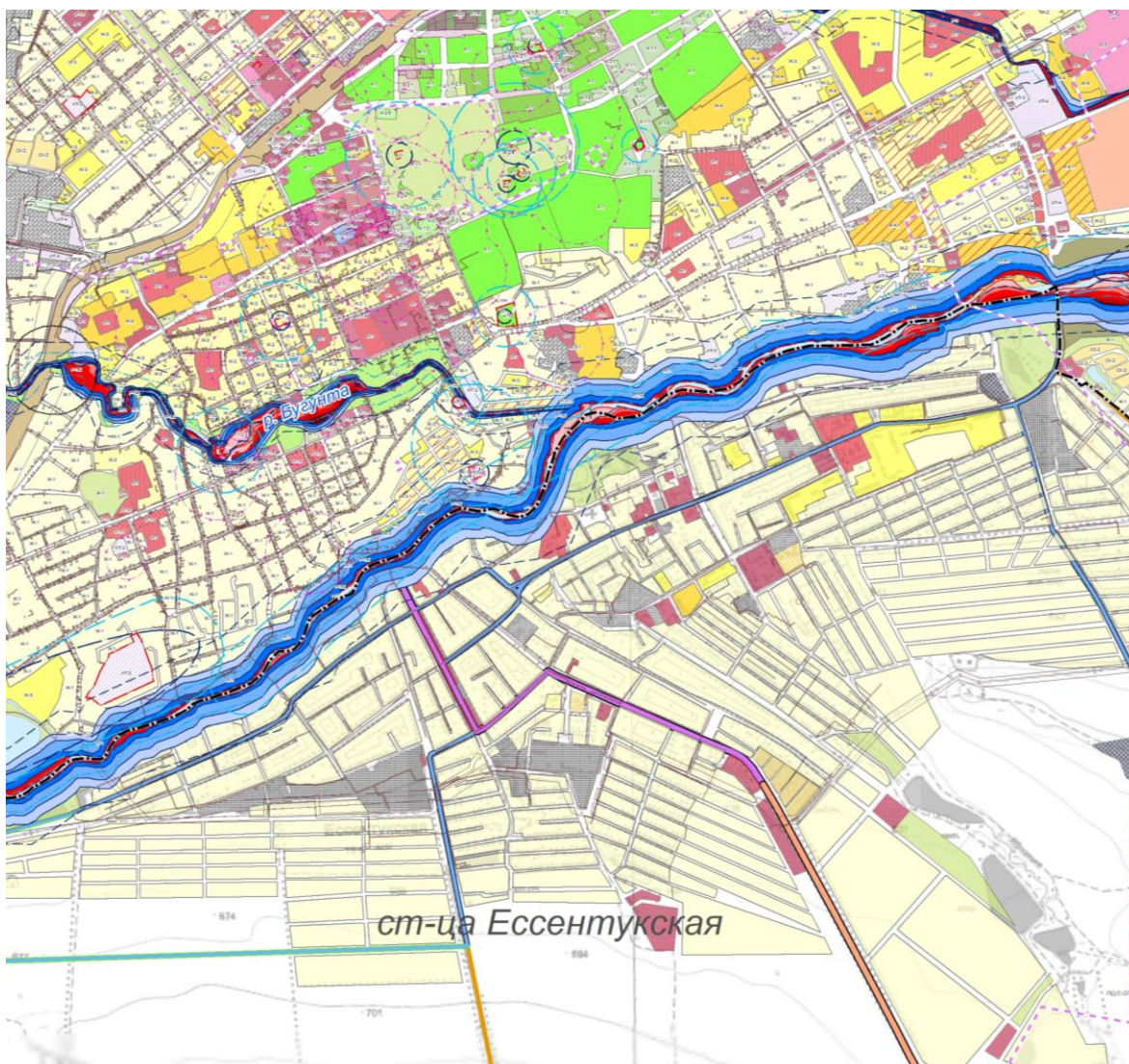


Рисунок 1 — Схема градостроительного зонирования территории проекта планировки

1.2. Описание природно-климатических условий

Климат в районе подготовки ППТ умеренно – континентальный. Погода здесь более изменчивая, чем в других частях региона, благодаря доступности города прохладным ветрам с заснеженных вершин Главного Кавказского хребта. Тем не менее, лето здесь теплое, а зима сравнительно мягкая.

Средняя температура января равна -4 градусам, а средняя температура июля - +22 градуса. Среднегодовая температура в городе - +8,6 градусов.

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5042.22-ППТ.ПЗ

Лист

3

Лето в Эссентуках почти всегда теплое, иногда даже жаркое, временами температура может достигать 35 градусов тепла. Но благодаря ветрам, дующим с гор, и невысокой влажности воздуха, жара переносится довольно легко. Тем более, что ветер усиливается именно в дневные часы (по статистике, днем ветер в 1-3 раза сильнее, чем утром и вечером). Среднее атмосферное давление в городе составляет 712 мм, что немного ниже нормы. Причем наивысшего показателя оно достигает в январе, наименьшего – в июле. Влажность воздуха также возрастает именно зимой и достигает 80%.

Количество осадков варьируется от 500 до 600 мм в год; максимальное количество осадков выпадает в июне, минимальное – в феврале.

Осень здесь довольно сухая и прохладная, с небольшим количеством осадков. Однако нередко бывают и теплые дни, когда температура может достигать +20 градусов. Первые заморозки наступают обычно только в ноябре.

Зима довольно мягкая. Самый холодный месяц – январь, средняя месячная температура ниже нуля наблюдается в декабре, январе и феврале. Количество морозных дней невелико, так же, как и количество осадков в зимний период, большая часть их приходится на теплое время. Зимняя погода держится, в среднем, около двух месяцев, в течение которых часто бывают туманы и оттепели, при которых температура может подняться до +18 градусов.

Весна часто сопровождается дождями и туманами. Резкий переход от весны к лету – характерная особенность курорта. В апреле средняя температура составляет +8 градусов, а в мае – уже +15 градусов.

Климат является благоприятным для лечения и позволяет принимать отдыхающих круглый год. Купальный сезон длится с июня до конца сентября. Количество солнечных часов в год составляет в среднем 1750. Из-за расположения в 500 метрах над уровнем моря и близости Кавказского хребта, создается особый микроклимат, способствующий оздоровлению не только благодаря минеральной воде и грязелечению, но и благодаря целебному воздуху.

1.3. Характеристика существующего состояния территории

Проектируемый квартал находится в зоне городской застройки со сложной планировкой. Существующая малоэтажная жилая застройка располагается в юго-восточной, северной, восточной и западной части вокруг проектируемого квартала. Существующие объекты торговли в границах квартала отсутствуют. Территория не благоустроена. Территория свободна от застройки. Северо-западная территория

Инва. № подл.	Подп. и Дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

отличается сложным рельефом, т.к. на участке размещены строительный мусор от сноса жилых многоэтажных домов.

В соответствии с документами территориального планирования города-курорта Эссентуки в границах планируемой территории не предусмотрено размещение объектов федерального, регионального и местного значения, объектов необходимых для развития, а также включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

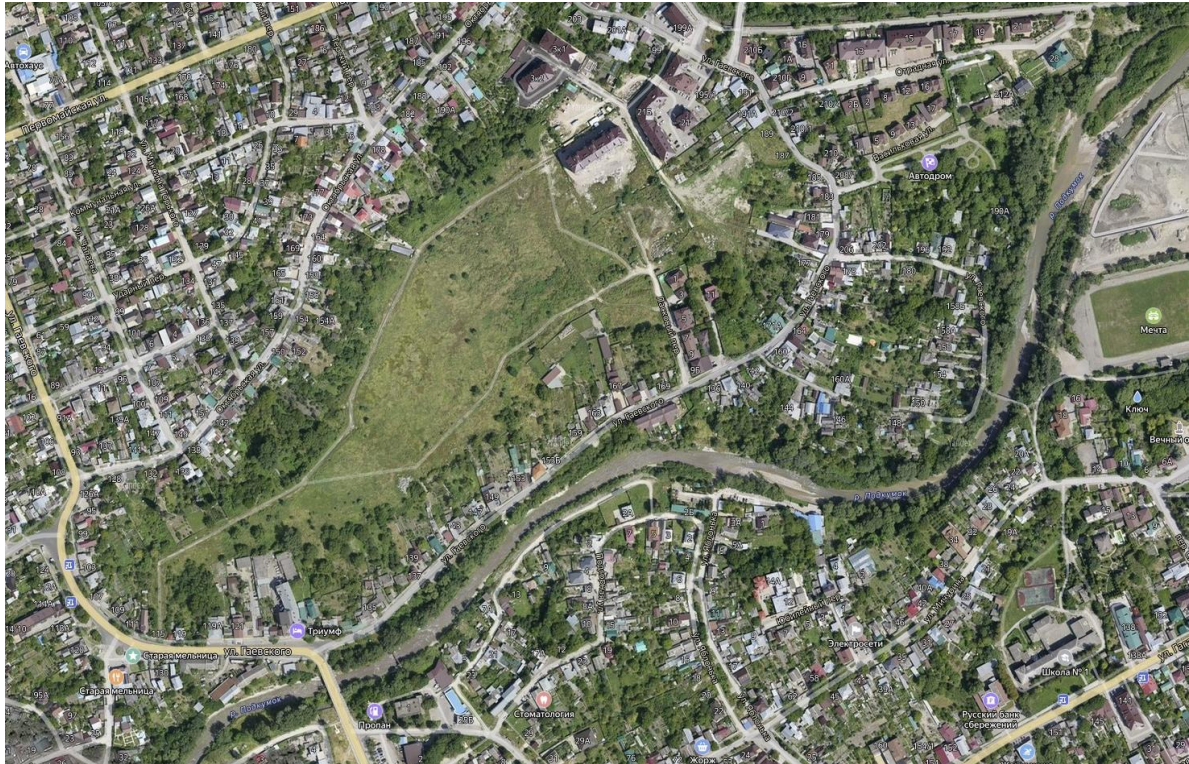


Рисунок 2 — Схема расположения проектируемого объекта на космическом снимке

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5042.22-ППТ.ПЗ

Таблица 2-Перечень земельных участков в границах проекта планировки, границы
которых уточнены

№ П/п	Категория земель и разрешенное использования	Правообладатель и вид права	Адрес по документам	Площадь, комментарии
1.	26:30:020209:1398			
	Земли населённых пунктов; Многоквартирная жилая застройка (высотная застройка) (код-2.6)	Частная собственность	Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Ессентуки, город Ессентуки, улица Благодатная, земельный участок 22	10 227 кв. м Статус - учтенный
2.	26:30:020209:1564			
	Земли населённых пунктов; Многоквартирная жилая застройка (высотная застройка) (код-2.6)	Частная собственность	Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Ессентуки, город Ессентуки, улица Благодатная, земельный участок 24	5 033 кв. м Статус - учтенный
3.	26:30:020209:1566			
	Земли населённых пунктов; Многоквартирная жилая застройка (высотная застройка) (код-2.6)	Частная собственность	Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Ессентуки, город Ессентуки, улица Благодатная, земельный участок 28	5 040 кв. м Статус - учтенный
4	26:30:020209:345			
	Земли населённых пунктов; под проезд		край Ставропольский, г. Ессентуки, между ул.Гаевского и ул.Октябрьская, в районе скважины № 40 ОАО "Кавминкурортресурсы", участок № 157	11 253 кв. м
5	26:30:020209:1565			
	Земли населённых пунктов под многоквартирные жилые дома от 3 до 5 этажей	Частная собственность	Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город-курорт Ессентуки, город Ессентуки, улица Благодатная, земельный участок 26	479 кв. м

Инва. № подл. | Подп. и Дата | Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
-----	--------	------	-------	---------	------

5042.22-ППТ.ПЗ

№ П/п	Категория земель и разрешенное использования	Правообладатель и вид права	Адрес по документам	Площадь, комментарии
6	26:30:020209:819			
	Земли населённых пунктов; под проезд		Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Гаевского и ул. Октябрьская в районе скважины 40 ОАО Кавминкурортресурсы	784 кв. м
7	26:30:020209:1582			
	Земли населённых пунктов; под проезд		Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Гаевского и ул. Октябрьская в районе скважины 40 ОАО Кавминкурортресурсы	6698 кв. м
8	26:30:020209:221			
	Земли населённых пунктов	Частная собственность	край Ставропольский, г. Ессентуки, между ул.Гаевского и ул.Октябрьская, в районе скважины № 40 ОАО "Кавминкурортресурсы", участок № 34	1000 кв.м
9	26:30:020209:231			
	Земли населённых пунктов	Частная собственность	край Ставропольский, г. Ессентуки, между ул.Гаевского и ул.Октябрьская, в районе скважины № 40 ОАО "Кавминкурортресурсы", участок № 44	1023 кв.м
10	26:30:020209:232			
	Земли населённых пунктов	Частная собственность	край Ставропольский, г. Ессентуки, между ул.Гаевского и ул.Октябрьская, в районе скважины № 40 ОАО "Кавминкурортресурсы", участок № 45	837 кв.м
11	26:30:020209:1588			

Инва. № подл.	Подп. и Дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5042.22-ППТ.ПЗ

Лист

7

№ П/п	Категория земель и разрешенное использования	Правообладатель и вид права	Адрес по документам	Площадь, комментарии
	Земли населённых пунктов	Частная собственность	Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Гаевского	438 кв.м
12	26:30:020209:1586			
	Земли населённых пунктов	Частная собственность	Ставропольский край, г. Ессентуки, Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. город-курорт Ессентуки, г. Ессентуки	1020 кв.м

1.4. Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории)

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ в состав зон с особым использованием территории входят: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные территории, зоны затопления, подтопления, санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Проектируемая территория расположена в южной части города Ессентуки, во второй зоне округа санитарной охраны г. Ессентуки (зона ограничений), на территории которой согласно Постановлению Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения» запрещаются размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую природную среду и приводящих к истощению природных лечебных ресурсов.

Территория, занятая проектируемым объектом свободна от объектов культурного наследия. В связи с этим, отсутствует необходимость в подготовке Схемы границ территорий объектов культурного наследия.

Территория проектируемого объекта находится частично в водоохранная зона реки Подкумок, зоне слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 м от поверхности) в отношении территорий прилегающий к зонам затопления 1% обеспеченности для реки Подкумок в границах города-курорта Ессентуки, Границы зон умеренного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 0,3-0,7 до 1,2-2 м от

Взам. инв. №	
Подп. и Дата	
Инв. № подл.	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5042.22-ППТ.ПЗ

поверхности) в отношении территорий прилегающий к зонам затопления 1% обеспеченности для реки Подкумок в границах города-курорта Ессентуки.

2) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Предельные параметры разрешенного строительства для вышеперечисленных зон, установленные Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Ессентуки от 28.05.2024г, в границах которых располагается проектируемая территория, представлены ниже.

Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Предельное количество надземных этажей основных строений - не более 3.

Предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли - не более 10,5 м, до конька скатной крыши - не более 15,6 м для вспомогательных строений - не более 5 м.

Для вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код-3.5.1):

Предельное количество надземных этажей основных строений - не более 5.

Предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли - не более 18 м, до конька скатной крыши - не более 25 м, для вспомогательных строений - не более 12 м.

Для вида разрешенного использования «магазины» (код-4.4) Предельное количество надземных этажей основных строений - 2.

Предельная высота зданий - для основных строений - не более 10 м, для вспомогательных строений - не более 7 м.»;

«Таблица 49.1

Виды разрешенного использования	Код
1. Основные виды разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства	2.1
Коммунальное обслуживание	3.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Спорт	5.1
Историко-культурная деятельность	9.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
2. Условно разрешенные виды использования:	
Блокированная жилая застройка	2.3
Обслуживание жилой застройки	2.7

Индв. № подл.	
Подп. и Дата	
Взам. инв. №	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Хранение автотранспорта	2.7.1
Объекты дорожного сервиса	4.9.1
Курортная деятельность	9.2
Санаторная деятельность	9.2.1
Ведение огородничества	13.1
Ведение садоводства	13.2
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.

При выполнении работ по реконструкции облицовки наружных стен существующего жилого дома, расположенного на расстоянии до 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы смежного земельного участка, требуется согласие владельцев смежного земельного участка, если увеличение толщины конструкции стены превысит 120 миллиметров.

При выполнении работ по реконструкции облицовки наружных стен существующего жилого дома, расположенного на расстоянии менее 1 метра от границы смежного земельного участка, требуется согласие владельцев смежного земельного участка при любом увеличении толщины конструкции стены.

Все строения в границах земельного участка должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления смежных земельных участков и строений.

Инва. № подл.	Подп. и Дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Требования к ограждению земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства:

высота ограждений земельных участков со стороны улично-дорожной сети должна быть не более 2 метров. Конструкция и внешний вид ограждения должен соответствовать решениям фасадов и применяемым отделочным материалам домовладения, расположенного на ограждаемом участке. Рекомендуются конструкцию и высоту ограждения выполнять единообразным на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Таблица 49.2

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
1. Основные виды разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства	минимальный размер земельного участка - 350 кв. м максимальный размер земельного участка - 1500 кв. м
Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	минимальный размер земельного участка детского дошкольного учреждения, при вместимости: 1) до 100 мест - 44 кв. м на 1 место; 2) от 100 мест - 38 кв. м на 1 место; 3) от 500 мест - 33 кв. м на 1 место. минимальный размер земельного участка общеобразовательного учреждения, при вместимости: 1) до 400 мест - 55 кв. м на 1 место; 2) 400 - 500 мест - 65 кв. м на 1 место; 3) 500 - 600 мест - 55 кв. м на 1 место; 4) 600 - 800 мест – 45 кв. м на 1 место; 5) 800 - 1100 мест – 36 кв. м на 1 место; 6) 1100 - 1500 мест - 23 кв. м на 1 место; 7) 1500 - 2000 мест - 18 кв. м на 1 место; 8) более 2000 мест - 16 кв. м на 1 место. максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Спорт	минимальный размер земельного участка - 100 кв. м

Инов. № подл.	Подп. и Дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5042.22-ППТ.ПЗ

Лист

11

Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
2. Условно разрешенные виды использования:	
Блокированная жилая застройка	минимальный размер земельного участка для блокированного и коттеджного типа для одного блока коттеджа - 150 кв. м
	максимальный размер земельного участка для блокированного и коттеджного типа для одного блока коттеджа - 300 кв. м
Обслуживание жилой застройки	максимальный размер земельного участка для видов разрешенного использования 4.1, 4.6, 4.7 - 300 кв. м, максимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования 4.4 – 1500 кв.м, минимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования 4.3 - 2500 кв. м, для остальных видов разрешенного использования не подлежит установлению
Хранение автотранспорта	Минимальный размер земельного участка - 12,5 кв. м
Объекты дорожного сервиса	минимальный размер земельного участка - 100 кв. м максимальный размер земельного участка - 2000 кв. м
Курортная деятельность	не подлежит установлению
Санаторная деятельность	минимальный размер земельного участка - 1000 кв. м
Ведение огородничества	не подлежит установлению

Инва. № подл.	Подп. и Дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5042.22-ППТ.ПЗ

Лист

12

Ведение садоводства	минимальный размер земельного участка - 350 кв. м максимальный размер земельного участка - 1500 кв. м
---------------------	--

3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними

Таблица 49.3

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
1. Основные виды разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Коммунальное обслуживание	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Спорт	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Историко-культурная деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
2. Условно разрешенные виды использования:	
Блокированная жилая застройка	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Обслуживание жилой застройки	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Хранение автотранспорта	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Объекты дорожного сервиса	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Курортная деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Санаторная деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Ведение огородничества	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Ведение садоводства	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил

Инва. № подл.	Подп. и Дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними

1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3. Предельное количество надземных этажей основных строений - не более 3.

Предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли - не более 10,5 м, до конька скатной крыши - не более 15,6 м для вспомогательных строений - не более 5 м.

Для вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код-3.5.1) предельная высота зданий - для основных строений до верха плоской кровли - не более 13 м, до конька скатной крыши - не более 16 м для вспомогательных строений - не более 8 м.

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

Максимальный процент застройки для земельных участков принимать в соответствии с таблицей 49.4.

Таблица 49.4

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
1. Основные виды разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства	60%
Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежит установлению

Инва. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
-----	--------	------	-------	---------	------

Спорт	80%
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
2. Условно разрешенные виды использования:	
Блокированная жилая застройка	70%
Спорт	80%
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
2. Условно разрешенные виды использования:	
Блокированная жилая застройка	70%

Ж-3.1. Зона среднеэтажной жилой застройки не более 5 этажей

Зона предназначена для застройки среднеэтажными жилыми домами высотой не выше 5 этажей, а также для размещения необходимых для обслуживания жителей данной зоны объектов социальной инфраструктуры и социального обслуживания, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, иных объектов согласно градостроительному регламенту.

Таблица 52.1

Виды разрешенного использования	Код
1. Основные виды разрешенного использования	
Среднеэтажная жилая застройка	2.5
Обслуживание жилой застройки	2.7
Спорт	5.1
Историко-культурная деятельность	9.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
2. Условно разрешенные виды использования:	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1

Инв. № подл. Подп. и Дата Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
-----	--------	------	-------	---------	------

5042.22-ППТ.ПЗ

Лист
15

Блокированная жилая застройка	2.3
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
Хранение автотранспорта	2.7.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
Банковская и страховая деятельность	4.5
Служебные гаражи	4.9
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
Курортная деятельность	9.2
Санаторная деятельность	9.2.1
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Таблица 52.2

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
1. Основные виды разрешенного использования	
Среднеэтажная жилая застройка	не подлежит установлению
Обслуживание жилой застройки	минимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования 4.4 - 200 кв. м, 4.3 - 2500 кв. м, для остальных видов разрешенного использования не подлежит установлению.
Спорт	минимальный размер земельного участка - 100 кв. м
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
2. Условно разрешенные виды использования:	

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5042.22-ППТ.ПЗ

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	минимальный размер земельного участка - 1500 кв. м
Блокированная жилая застройка	минимальный размер земельного участка для блокированного и коттеджного типа для одного блока коттеджа - 150 кв. м максимальный размер земельного участка для блокированного и коттеджного типа для одного блока коттеджа - 300 кв. м
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	не подлежит установлению
Хранение автотранспорта	для гаража боксового типа, отдельно стоящего минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м, максимальная площадь земельного участка - 36 кв. м, в остальных случаях не подлежат установлению
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	минимальный размер земельного участка - 2000 кв. м
Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению
Служебные гаражи	минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м, максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению
Выставочно-ярмарочная деятельность	не подлежит установлению
Курортная деятельность	не подлежит установлению
Санаторная деятельность	минимальный размер земельного участка - 1000 кв. м
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	

При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.

Инов. № подл.	Подп. и Дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5042.22-ППТ.ПЗ

Лист

17

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Таблица 52.3

Таблица 52.3

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
1. Основные виды разрешенного использования	
Среднеэтажная жилая застройка	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Обслуживание жилой застройки	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Спорт	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Историко-культурная деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
2. Условно разрешенные виды использования:	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Блокированная жилая застройка	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Хранение автотранспорта	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Банковская и страховая деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Служебные гаражи	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Выставочно-ярмарочная деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Курортная деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Санаторная деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только	

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий,

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5042.22-ППТ.ПЗ

Лист

18

строений, сооружений:

Предельное количество надземных этажей основных строений - не более 1.

Предельная высота зданий - не более 22 м.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

Максимальный процент застройки для земельных участков принимать в соответствии с таблицей 52.4.

Таблица 52.4

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
1. Основные виды разрешенного использования	
Среднеэтажная жилая застройка	40%
Обслуживание жилой застройки	максимальный процент застройки в границах земельного участка для видов разрешенного использования 3.2 - 40%, 3.3, 3.4.1, 3.6, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9 - 80%, 3.5.1, 4.3 - 50%
Спорт	80%
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
2. Условно разрешенные виды использования:	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	40%
Блокированная жилая застройка	70%
Хранение автотранспорта	не подлежит установлению

Инва. № подл.	Подп. и Дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
-----	--------	------	-------	---------	------

5042.22-ППТ.ПЗ

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	50%
Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению
Служебные гаражи	90%
Выставочно-ярмарочная деятельность	не подлежит установлению
Курортная деятельность	не подлежит установлению
Санаторная деятельность	не подлежит установлению
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	

3) Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а так же применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

Размещение объектов регионального значения данным проектом не предусматриваются.

Инва. № подл.	Подп. и Дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5042.22-ППТ.ПЗ

Лист

20

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

В результате градостроительного зонирования территории города – курорта Ессентуки определены территориальные зоны.

Границы территориальных зон отображены на карте градостроительного зонирования.

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях социального и культурно-бытового обслуживания произведён в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

Проектируемая территория обслуживается образовательным учреждением — Муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение детский сад № 12 «Ручеек», расположенное по ул. Октябрьская, 252, а также детский развивающим центром-ясли Джунгли по ул.Первомайская, 148 в радиусе в пешеходной доступности.

Предприятия обслуживания населения в границах квартала отсутствуют, поэтому при строительстве многоквартирных жилых домов рекомендуется предусмотреть размещение торговых центров, магазинов. В шаговой доступности расположен продуктовый магазин по ул. Гаевского, 103, магазин разных групп товаров «Магнит Семейный по ул. Гаевского, 98А, центральный городской рынок Базарный пер., 2

Улично-дорожная сеть проектируемой территории выполнена в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования. Улицы окружающие часть планируемого квартала относятся к категории улиц местного значения.

Нерегулируемые пешеходные переходы располагаются вблизи перекрестков. Территория проектирования находится в пределах 445-метрового радиуса доступности остановочных пунктов общественного транспорта по ул. Гаевского

Для обеспечения автомобильных проездов и противопожарного обслуживания объектов капитального строительства предусмотрен внутриквартальный проезд.

4) Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории

Для размещения объектов многоквартирной жилой застройки на земельном участке 26:30:020209:1398 – 393 квартиры требуется 295 машино-мест постоянного

Инва. № подл.	Подп. и Дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

хранения и 17 временного, в границах земельного участка проектом планировки предусмотрено размещение отдельно стоящей одноэтажной автомобильной стоянки на 90 машино-мест, 28 машино-мест для временного паркования автотранспорта жильцов и 13 временных парковочных мест для посетителей коммерческих помещений, на земельном участке 26:30:020209:1564 – предусмотрено 206 квартир, потребность в парковочных местах составляет 155 машино-мест постоянного хранения и 7 временного, в границах земельного участка предусмотрено размещение автомобильной одноэтажной стоянки на 24 машино-места, 5 машино-мест для временного паркования автотранспорта жильцов и 11 временных парковочных мест для посетителей коммерческих помещений, на земельном участке 26:30:020209:1566 – предусмотрено 221 квартира, нормативная обеспеченность машино-местами – не менее 166 шт постоянного хранения и 7 временного, в границах земельного участка предусмотрено размещение одноэтажной автомобильной стоянки на 24 машино-места, 5 машино-мест для временного паркования автотранспорта жильцов и 12 временных парковочных мест для посетителей коммерческих помещений.

Таким образом, нормативная потребность в машино-местах составляет 616 машино-мест для обеспечения жилых помещений (коэффициент 0,75), фактически в границах земельных участков размещено 138 машино-мест, необходимо в радиусе пешеходной доступности предусмотреть размещение парковочных мест в количестве не менее 478 штук. Учитывая, что проектируемое строительство окружено зоной размещения индивидуальных жилых домов, которые в настоящее время не возведены, размещение парковочных мест вдоль улиц проблематично, в связи с чем, в непосредственной близости предусмотрено размещение отдельно стоящего четырехэтажного здания стоянки на 486 парковочных мест автомобилей на земельных участках 26:30:020209:1588, 26:30:020209:232, 26:30:020209:231, 26:30:020209:221. Также, перед указанным зданием стоянки размещено 6 временных парковочных мест по 3 для 26:30:020209:1564 и 26:30:020209:1566. Проектные решения выполнены в соответствии с планировочной организацией территории проекта планировки.

5) Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Инв. № подл.	
Подп. и Дата	
Взам. инв. №	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Согласно с п.1 приложения № 1 к Федеральному закону Российской Федерации от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» (в действующей редакции), проектируемый объект не относится к опасным производственным объектам. На проектируемом объекте не предусмотрено размещение особо опасных производств и использования опасных веществ. Объект не относится к особо опасным, технически сложным и уникальным объектам капитального строительства (статья 48.1 Градостроительного кодекса РФ).

Разработка специальных мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера согласно исходных данных и требований для разработки инженерно-технических мероприятий ГО и предупреждения чрезвычайных ситуаций МЧС России.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера должны осуществляться в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

Для устранения или уменьшения техногенного воздействия на природные условия нужно предусматривать предупредительные меры:

- максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением системы отвода поверхностных вод;
- минимальную плотность сети подземных инженерных сетей и равномерное их размещение по площади.

Мероприятия по защите территории от опасных природных и техногенных процессов и чрезвычайных ситуаций.

Основными опасностями возникновения техногенных и природных чрезвычайных ситуаций являются (в порядке убывания риска):

1) природные опасности:

- метеорологические;
- гидрологические;
- геологические опасные явления.

2) природно-техногенные опасности:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на транспорте;
- аварии на взрывопожароопасных объектах.

3) биолого-социальные опасности.

Инд. № подл.	Подп. и Дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5042.22-ППТ.ПЗ

Возможно возникновение данных ЧС в зонах нахождения человека при высоком уровне негативного воздействия на социальные и материальные ресурсы (инфекционные заболевания людей, домашних животных, массовые поражения сельскохозяйственных растений болезнями и вредителями).

В основе мер по предупреждению чрезвычайных ситуаций (снижению риска их возникновения) и уменьшению возможных потерь и ущерба от них (уменьшению масштабов чрезвычайных ситуаций) лежат конкретные превентивные мероприятия научного, инженерно-технического и технологического характера, осуществляемые по видам природных и техногенных опасностей и угроз. Значительная часть этих мероприятий проводится в рамках инженерной, радиационной, химической, медицинской, медико-биологической и противопожарной защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций как в части их предотвращения (снижения рисков их возникновения), так и в плане уменьшения потерь и ущерба от них (смягчения последствий) проводится по следующим направлениям:

- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций;
- рациональное размещение производительных сил по территории поселения с учетом природной и техногенной безопасности;
- предотвращение, в возможных пределах, некоторых неблагоприятных и опасных природных явлений, и процессов путем систематического снижения их накапливающегося разрушительного потенциала;
- предотвращение аварий и техногенных катастроф путем повышения технологической безопасности производственных процессов и эксплуатационной надежности оборудования;
- разработка и осуществление инженерно-технических мероприятий, направленных на предотвращение источников чрезвычайных ситуаций, смягчение их последствий, защиту населения и материальных средств;
- подготовка объектов экономики и систем жизнеобеспечения населения к работе в условиях чрезвычайных ситуаций;
- декларирование промышленной безопасности;
- лицензирование деятельности опасных производственных объектов;
- страхование ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасного производственного объекта;
- проведение государственной экспертизы в области предупреждения чрезвычайных ситуаций;

Инв. № подл.	
Подп. и Дата	
Взам. инв. №	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5042.22-ППТ.ПЗ

- государственный надзор и контроль по вопросам природной и техногенной безопасности;
- информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания;
- подготовка населения в области защиты от чрезвычайных ситуаций.

Мероприятия по гражданской обороне.

Руководствуясь совместным приказом МЧС РФ, Министерства информационных технологий и связи РФ и Министерства культуры и массовых коммуникаций РФ «Об утверждении Положения о системах оповещения населения», Постановление администрации города Эссентуки «Об утверждении порядка подготовки ведению и ведение гражданской обороны в городском округе город-курорт Эссентуки», которым определены организационные основы ГО, содержание ее основных мероприятий, состав сил и средств, порядок ведения ГО в г. Эссентуки. Порядок подготовки к ведению и ведения гражданской обороны в городском округе город-курорт Эссентуки. Одним из важнейших элементов в организации мероприятий по гражданской обороне и защиты населения является разработка планов ГО. В соответствии с действующим законодательством планирование мероприятий по гражданской обороне осуществляется во всех организациях г. Эссентуки, с обязательным согласованием планов с МУ «Управление общественной безопасности администрации г. Эссентуки». В целях обеспечения единого подхода к разработке планов ГО организациями, расположенными на территории города, МУ «Управление общественной безопасности администрации г. Эссентуки» подготовлены «Методические рекомендации по разработке, согласованию и утверждению планов ГО организаций». Методические рекомендации разработаны на основании приказа МЧС России от 16.02.2012 г. № 70 (зарегистрирован в Минюсте РФ 27.03.2012 № 23622) и определяет структуру планов ГО для различных организаций, объемы, сроки и порядок выполнения мероприятий по ГО при переводе ее на военное время в ходе ведения ГО, доведение сигналов ГО до обслуживающего персонала и лиц, оказавшихся на объекте строительства, осуществляется через региональную систему оповещения Ставропольского края (с использованием уличных сирен и громкоговорителей), а также производственные каналы связи обслуживающей организации (сотовая телефонная и радиосвязь).

Передача сигналов (распоряжений) и информации оповещения может осуществляться как в автоматизированном, так и неавтоматизированном режиме (основной режим автоматизированный). Запасным вариантом оповещения может

Инва. № подл.	Подп. и Дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

являться непосредственное оповещение с использованием посыльного, а также применение систем связи ближайших организаций.

При помощи перечисленных средств связи и оповещения на объекте возможно:

- получение сигналов ГО из Главного управления МЧС России по Ставропольскому краю;

- доведение речевой информации до персонала, обслуживающего объект.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

В соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.004-91* «Пожарная безопасность. Общие требования», в основу обеспечения пожарной безопасности должен быть заложен системный комплекс организационных мероприятий и технических средств, направленных на предотвращение пожара, воздействия на людей опасных факторов пожара и ограничение ущерба от него, обеспечивающий:

- предотвращение пожара;
- ограничение распространение пожара;
- безопасную эвакуацию людей;
- противопожарную защиту техническими средствами пожарной безопасности.

Система предотвращения пожара на проектируемом участке обеспечивается:

- применением пожаробезопасных строительных материалов;
- применением безопасного в пожарном отношении инженерно-технического оборудования, прошедшего соответствующие испытания и сертификацию;
- привлечением организаций, имеющих соответствующие лицензии, для осуществления проектирования, строительства, эксплуатации и технического обслуживания;
- выполнением комплекса организационно-технических мероприятий по предотвращению пожара в процессе эксплуатации объекта.

Приоритетным при разработке противопожарных мероприятий считается снижение вероятности возникновения пожара и обеспечение безопасной эвакуации людей в случае его возникновения.

6) Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Охрана окружающей среды.

Основное воздействие проектируемой территории на геологическую среду обусловлено использованием земель на период проведения работ по проектированию, строительству и дальнейшей эксплуатации объекта.

Инд. № подл.	Подп. и Дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Для уменьшения вероятности активизации опасных геологических процессов и явлений, развитие которых представляется возможным при эксплуатации необходимо точное выполнение проектных решений по охране окружающей среды, а также своевременное и полное проведение рекультивации.

Рекомендации по охране окружающей среды включают технические и технологические мероприятия, обеспечивающие минимальное нарушение сложившихся экологических, геологических, гидрогеологических и других естественных условий, с учетом воздействия движения транспортных средств (шум, вибрация, загазованность, ослепляющее действие фар) и представлены в технических отчетах об инженерно-геологических изысканиях, которые являются приложением к данному проекту планировки территории.

Охрана атмосферного воздуха.

Для обеспечения охраны и с целью улучшения состояния атмосферного воздуха необходимо:

- использовать в производстве современные очистные сооружения, способные свести к минимуму вредное воздействие токсических веществ на человека и окружающую среду;
- строго соблюдать технологические режимы производства и режима работы очистных сооружений;
- внедрять экологическую сертификацию автотранспортных средств и топлива;
- строго выдерживать рекомендуемые санитарно-защитные зоны (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Охрана водного бассейна.

На стадии выполнения строительных работ мероприятия по сохранению и предупреждению от загрязнения водоёмов, ручьев и грунтовых вод заключается в применении технологий и мероприятий, обеспечивающих недопущение разлива горюче-смазочных материалов и прочих технологических жидкостей, проведении обеспыливания мест производства работ.

Охрана почв.

При проведении строительных работ будет производиться изъятие земельных площадей. В процессе проектирования рассматриваются мероприятия по минимальному изъятию земельных площадей и использованию природных ресурсов, сохранению плодородного слоя почв.

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

После завершения строительства территория, где производились работы, должна быть очищена от строительного мусора и приведена в состояние пригодное для дальнейшего использования — т.е. выполнена рекультивация.

Рекультивация нарушенных земель предусматривает подготовку поверхности для производства основных работ:

- отвод поверхностных вод и осушение участков, расчистка поверхности от посторонних предметов;
- снятие растительного (почвенного) слоя, транспортирование и укладка его в штабеля для хранения;
- планировка отработанных площадей и формирование откосов;
- распределение раннее снятого растительного грунта на спланированную поверхность.

Несоблюдение экологических требований при осуществлении градостроительной деятельности и эксплуатации объекта влечет административную ответственность. Деятельность юридических и физических лиц, осуществляемая с нарушением законодательства в области охраны окружающей среды может быть приостановлена в судебном порядке.

Охрана геологической среды.

Инженерная защита от землетрясений.

Всё строительство должно осуществляться с учётом высокой сейсмичности, а также с учётом всех требований, предъявляемых к сейсмостойкому строительству.

Инженерная защита от эрозии.

Необходимо повсеместное восстановление растительного покрова, проведение гидротехнических и лесомелиоративных мероприятий.

Наиболее часто применяемые для борьбы с овражной эрозией мероприятия включают в себя строительство:

- водозадерживающих валов;
- водоотводящих валов и нагорных канав;
- запруд и плотин разного рода;
- водосборных и водоотводящих сооружений.

Как мера предупреждения эрозии эффективны фитомелиоративные мероприятия.

Инженерная защита от подтопления.

Инва. № подл.	Подп. и Дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5042.22-ППТ.ПЗ

Лист

28

Необходимо повсеместное проведение мероприятий по борьбе с подтоплением и прежде всего — создание мониторинга положения уровня подземных вод.

При защите от подтопления населённых пунктов необходимо принимать во внимание, что при строительстве дренажных систем весьма важным является выбор способа дренирования.

При создании дренажных систем в городах и населённых пунктах рекомендуется:

- максимально использовать существующий дренаж после его реконструкции;
- использовать горизонтальный закрытый дренаж как основной вид дренажа;
- лучевой дренаж использовать только как локальный для отдельных зданий и сооружений.

При выборе защитных мероприятий предпочтение отдаётся тем, которые обеспечивают:

- предотвращение, устранение или снижение до допустимого уровня отрицательного воздействия факторов подтопления;
- возможность преимущественного применения активных методов защиты;
- сохранение заповедных зон, ландшафтов, исторических памятников и т.д.;
- сочетание с мероприятиями по охране окружающей среды.

Для инженерной защиты на подтопленных территориях рекомендуется:

- строительство и реконструкция дренажных систем;
- строительство и реконструкция сооружений по отводу поверхностного стока;
- снижение потерь воды из водонесущих коммуникаций.

На потенциально подтапливаемых территориях рекомендуется:

- строительство и реконструкция сооружений по отводу поверхностного стока;
- снижение потерь воды из водонесущих коммуникаций;
- строительство локальных дренажей.

На всех подтопленных и потенциально подтопляемых территориях необходимо организовать наблюдательную режимную сеть.

Инженерная защита от паводков.

Для защиты от паводков необходимо проведение специальных противопаводковых мероприятий, мероприятий по защите населённых пунктов от затопления, водохозяйственных мероприятий.

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Работы, выполняемые при уборке территории, различаются в зависимости от сезона:

- Теплый период (подметание территории, очистка урн от мусора и их промывка, уборка газонов, выкашивание газонов, полив зеленых насаждений, протирка указателей, уборка контейнерных площадок, мойка территории и т.д.;
- Холодный период (подметание свежеснеженного снега, подсыпка территории противогололедными материалами, очистка территории от наледи и льда, очистка и промывка урн, протирка указателей, уборка контейнерных площадок.

В осеннее время помимо обычных уборочных работ производят подметание и сгребание листьев, очистку от мусора территорий, на которых зимой предполагается складирование снега. Весной, помимо обычных работ, расчищают канавы и лотки для стока талых вод к люкам и приемным колодцам сети и т.д.

7) Техничко-экономические показатели земельного участка

Таблица 11 — Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетные показатели по проекту
1	Территория	—	—	—
1.1	Площадь проектируемой территории — всего:	м2	35500	35500
	В том числе:	—	—	—
	– территория жилой застройки	м2	-	9790,20
	– территория дошкольного детского образования	м2	-	-
	– территория объектов торговли (встроенные помещения)	м2	-	2521,70
	– территория объектов капитального строительства	м2	-	15623,20
	– зон инженерной и транспортной инфраструктур	м2	-	5833
1.2	Из общей площади проектируемого квартала территории общего пользования — всего:	м2	-	19876,80
	Из них:	—	—	—
	– зеленые насаждения общего пользования	м2	-	2966
	– проезды, парковки, тротуары	м2	-	16910,80
1.3	Коэффициент плотности застройки	м2 всех этажей зданий / м2 квартала	2,3	2,3
	Из общей территории:	—	—	—
	– земли муниципальной собственности	м2	10403	10403
	– земли частной собственности и иных вещных прав	м2	25097	25097
2	Жилищный фонд	—	—	—
2.1	Средняя этажность застройки	этаж	-	9
2.2.	Максимальная этажность застройки	этаж	-	9
3	Объекты бытового обслуживания населения	объект	—	1
5	Транспортная инфраструктура	—	—	4
5.1	Протяженность улично-дорожной сети :	—	-	1391

Взам. инв. №

Подп. и Дата

Инв. № подл.

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
-----	--------	------	-------	---------	------

5042.22-ППТ.ПЗ

Лист

30

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетные показатели по проекту
	– проезды внутриквартальные	м	-	1391

8) Используемая литература

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019);

- Генеральный план муниципального образования города-Курорта Ессентуки, утвержденный Решением Думы города Ессентуки Ставропольского края от 24 апреля 2019 г. № 34 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования города-курорта Ессентуки»;

ПОСТАНОВЛЕНИЕ 8.05.2024г. Ессентуки №627 О внесении изменений в постановление администрации города Ессентуки от 28.01.2022 № 141 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа города курорта Ессентуки Ставропольского края»

- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.);
- Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 г. №200-ФЗ (ред. от 27.12.2018 г.);
- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.);
- Федеральный закон РФ от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 02.08.2019 г.);

- Федеральный закон РФ «О землеустройстве» от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017 г.);

- Федеральный закон РФ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (ред. от 02.08.2019 г.);

- Федеральный закон РФ от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (ред. от 26.07.2019 г.);

- Федеральный закон РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 18.07.2019 г.);

- Федеральный закон РФ от 10.01.2009 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (ред. от 27.12.2018 г.);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 г. № 322 «Об утверждении Положения о представлении в федеральный орган исполнительной

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах (ред. от 15.07.2019 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2019 г.);

- Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 г. № 20» (ред. от 16.09.2019 г.);

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 г. № 742/пр «О порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте России 26.05.2017 г. № 46858);

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 г. № 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» (Зарегистрировано в Минюсте России 30.05.2017 г. № 46879);

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 г. № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории» (Зарегистрировано в Минюсте России 24.05.2017 г. № 46825);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 г. № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» (ред. от 11.03.2011 г.);

- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 г. № 820) (ред. от 15.08.2018 г.);

- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных

Взам. инв. №	
Подп. и Дата	
Инв. № подл.	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;

- РДС 30-201-98 «Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят Постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30).

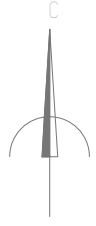
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

5042.22-ППТ.ПЗ

Лист

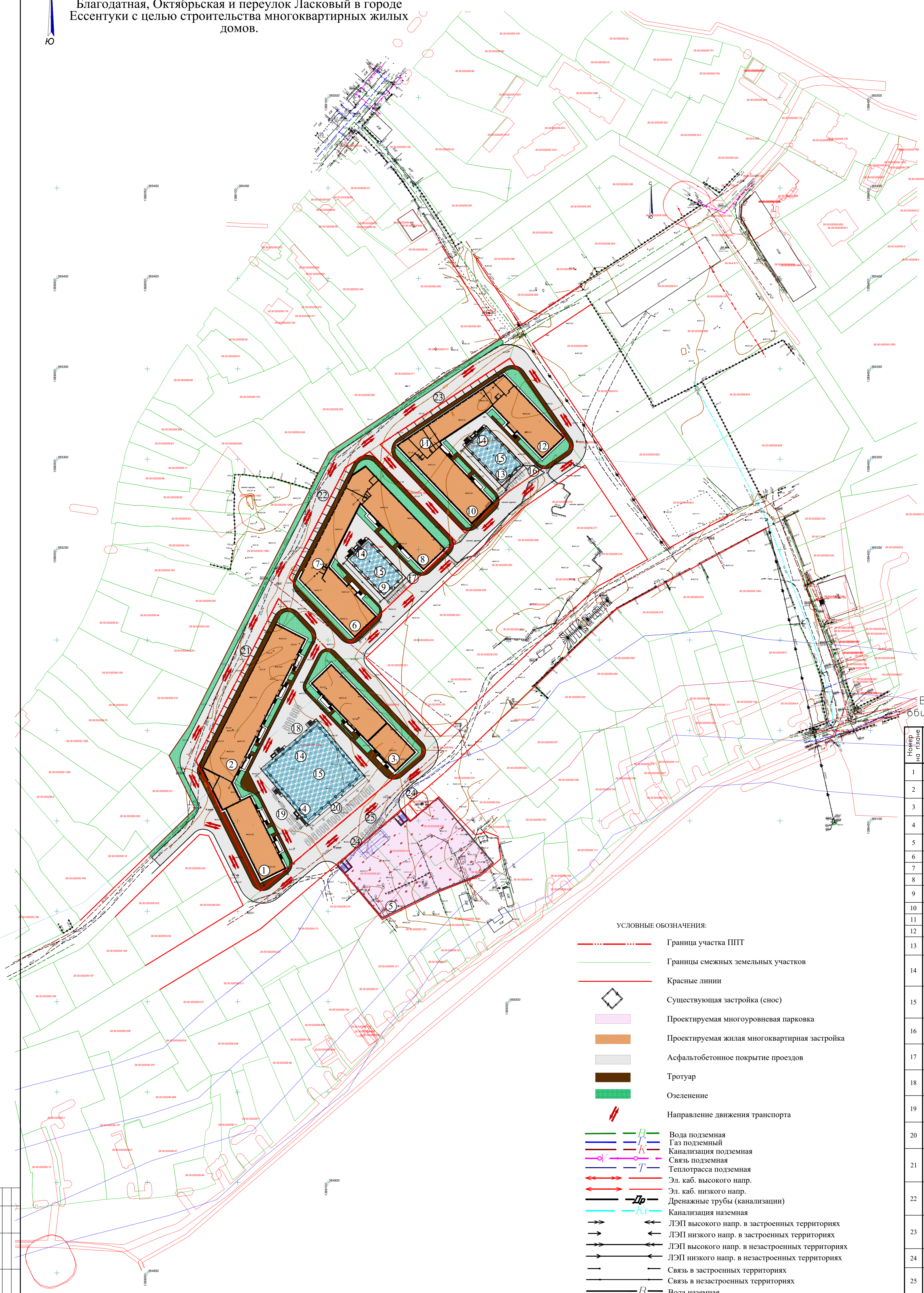
33



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

						5042.22-ПШТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории) квартальной территории между улицами Гаевского, Благодатная, Октябрьская и переулок Ласковый в городе Эссентуки с целью строительства многоквартирных жилых домов.			
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Утверждаемая часть.	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Моисеева			03.10		ПШТ	1	
Гл. спец.		Бардаков			03.10				
ГИП		Беджаниян			03.10				
						Карта планировочной структуры территории поселения.			
Н. контр.		Ляпина			03.10				

С Ю
 Документация по планировке территории (проект планировки территории) квартальной территории между улицами Гаевского, Благодатная, Октябрьская и переулок Ласковый в городе Ессентуки с целью строительства многоквартирных жилых домов.



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь, кв. м
1	Многоквартирный жилой дом	9	734,40
2	Многоквартирный жилой дом	9	1963,90
3	Многоквартирный жилой дом	9	1105,20
4	Здание (сооружение) автостоянки на 90 мест	1	1680,00
5	Многоэтажная автостоянка на 480 мест	4	3005,00
6	Многоквартирный жилой дом (блок секции)	9	2378,1
7		9	
8		9	
9	Здание (сооружение) автостоянки на 24 места	1	510,00
10	Многоквартирный жилой дом (блок секции)	9	3608,6
11		9	
12		9	
13	Здание (сооружение) автостоянки на 24 места	1	510,00
14	Спортивная площадка, расположена на эксплуатируемой крыше автостоянки		510,00
15	Детская игровая площадка, расположена на эксплуатируемой крыше автостоянки		1534,00
16	Гостевая автостоянка на 5 мест в т.ч. для транспорта инвалидов		
17	Гостевая автостоянка на 5 мест в т.ч. для транспорта инвалидов		
18	Гостевая автостоянка на 6 мест в т.ч. для транспорта инвалидов		
19	Гостевая автостоянка на 4 места в т.ч. для транспорта инвалидов		
20	Гостевая автостоянка на 18 мест в т.ч. для транспорта инвалидов		
21	Гостевая автостоянка для коммерции на 13 места в т.ч. для транспорта инвалидов		
22	Гостевая автостоянка для коммерции на 11 места в т.ч. для транспорта инвалидов		
23	Гостевая автостоянка для коммерции на 12 места в т.ч. для транспорта инвалидов		
24	Площадка для мусорных контейнеров		
25	Автостоянка для временного хранения транспорта на 6 мест		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница участка ППТ
- Границы смежных земельных участков
- Красные линии
- Существующая застройка (снос)
- Проектируемая многоуровневая парковка
- Проектируемая жилая многоквартирная застройка
- Асфальтобетонное покрытие проездов
- Тротуар
- Озеленение
- Направление движения транспорта
- Вода подземная
- Газ подземный
- Канализация подземная
- Связь подземная
- Теплотрасса подземная
- Эл. каб. высокого напр.
- Эл. каб. низкого напр.
- Дренажные трубы (канализации)
- Канализация наземная
- ЛЭП высокого напр. в застроенных территориях
- ЛЭП низкого напр. в застроенных территориях
- ЛЭП высокого напр. в незастроенных территориях
- ЛЭП низкого напр. в незастроенных территориях
- Связь в застроенных территориях
- Связь в незастроенных территориях
- Вода наземная
- Газ наземный
- Теплотрасса наземная

Согласовано
 Инв. № подл. Погр. и gamma
 Взам. инв. №

5042.22-ППТ			
Документация по планировке территории (проект планировки территории) квартальной территории между улицами Гаевского, Благодатная, Октябрьская и переулок Ласковый в городе Ессентуки с целью строительства многоквартирных жилых домов.			
Изм. Код	Лист	№	Погр. Дата
Разраб.	Моисеев		03.10
Гл. спец.	Бардаков		03.10
ГИП	Бегджанян		03.10
Проект планировки территории. Утверждаемая часть.		Стадия	Лист Листов
		ППТ	2
Чертеж планировки территории. М 1:1000			
И. комп.	Ляпина		03.10