



**Документация по планировке территории  
(проект планировки территории и проект межевания территории)  
в границах квартала между улицами Энгельса и Урицкого  
в городе Эссентуки**

**Том 1  
Проект планировки территории.  
Основная часть**

**Эссентуки, 2024**

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**Документация по планировке территории  
(проект планировки территории и проект межевания территории)  
в границах квартала между улицами Энгельса и Урицкого  
в городе Ессентуки**

**Том 1  
Проект планировки территории.  
Основная часть**

Генеральный директор



Д.Н. Панин



**Ессентуки, 2024**

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## СОСТАВ ПРОЕКТА

### Том 1. Проект планировки территории. Основная часть

№	Наименование	Лист	Масштаб
1	Положение о характеристиках планируемого развития территории Положения об очередности планируемого развития		
2	Проект планировки территории. Графическая часть		
	Чертеж планировки территории	ПП – 1	1: 1 000

### Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию

№	Наименование	Лист	Масштаб
1	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка		
2	Графическая часть		
	Фрагмент карты планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	ПП – 2	1: 10 000
	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования и пешеходов)	ПП – 3	1: 1 000
	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП – 4	1: 1 000
	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	ПП – 5	1: 1 000
	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории	ПП – 6	1: 1 000
	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	ПП – 7	1: 1 000
	Схема инженерных сетей	ПП – 8	1: 1 000

### Том 3. Проект межевания территории. Основная часть

№	Наименование	Лист	Масштаб
1	Текстовая часть проекта межевания территории		
2	Графическая часть. Чертеж межевания территории	ПМ – 1	1: 1 000


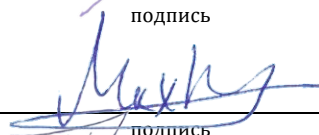
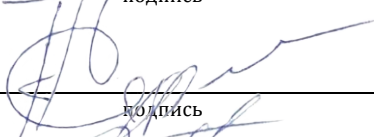
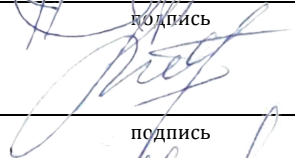
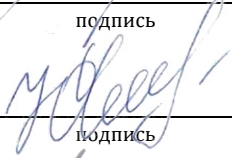
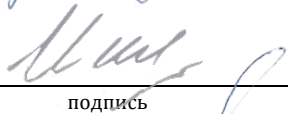
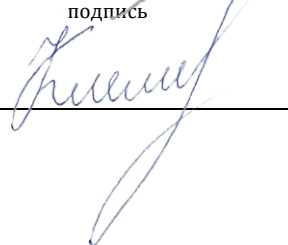
### Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

№	Наименование	Лист	Масштаб
1	Графическая часть Материалы по обоснованию проекта межевания территории	ПМ – 2	1: 1 000

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист 3
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

## АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Проект разработан коллективом ООО «Картфонд» в составе

Генеральный директор	 подпись	Д.Н. Панин
Научный руководитель проекта, канд. геогр. наук	 подпись	Р.К. Махмудов
Руководитель авторского коллектива, канд. геогр. наук	 подпись	А.А. Черкасов
Главный архитектор проекта	 подпись	М.В. Сопнева
Главный инженер проекта	 подпись	Ю.С. Черкасова
Кадастровый инженер	 подпись	А.Н. Мельничук
Ведущий инженер- проектировщик	 подпись	Ю.В. Клементьев

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

## Содержание

Общая часть .....	6
Положение о характеристиках планируемого развития территории .....	10
1.1 Объект градостроительного планирования территории, его основные характеристики .....	10
1.2 Планировочные ограничения территории .....	12
1.3 Техничко-экономические показатели .....	14
1.4 Характеристики планируемого развития территории .....	15
1.5 Характеристики планируемого развития социальной инфраструктуры .....	17
1.6 Характеристики планируемого развития транспортной инфраструктуры .....	17
1.7 Характеристики планируемого развития систем озеленения и благоустройства территории .....	19
1.8 Характеристики планируемого развития систем коммунальной инфраструктуры .....	20
Водоснабжение и канализация .....	20
Электроснабжение .....	20
Газоснабжение .....	21
1.9 Красные линии .....	21
1.10 Характеристики объектов, включенных в программы комплексного развития .....	22
Положения об очередности планируемого развития .....	23
Графическая часть .....	24

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	5	

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) разработана в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительными и техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Подготовка Документации осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории. Документация является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

### **Исходные данные и условия для подготовки градостроительной документации:**

Данные Единого государственного реестра недвижимости, а именно выписка из ЕГРН и кадастровых паспортов территории (КПТ) на территорию производства работ.

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

Схема территориального планирования Ставропольского края, утвержденная постановлением Правительства Ставропольского края от 05 апреля 2011 г. № 116-п «Об утверждении схемы территориального планирования Ставропольского края» (далее – схема территориального планирования Ставропольского края);

Стратегия социально-экономического развития города-курорта Ессентуки до 2035 года утвержденная решением Думы города Ессентуки от 26 августа 2020 г. № 70 «Об утверждении стратегии социально-экономического развития города-курорта Ессентуки до 2035 года»;

Генеральный план муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края от 21.12.2022 № 122 с

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Лист 6
------	---------	------	--------	---------	------	--	-----------

внесением изменений в решение Думы города-курорта Эссентуки от 24 апреля 2019 № 34 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городского округа города-курорта Эссентуки Ставропольского края» (далее ГП);

Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Эссентуки Ставропольского края, утвержденные Постановлением Администрации города Эссентуки от 28.01.2022 № 141 (с изменениями от 12.12.2023 № 1775) (далее ПЗЗ);

Региональные нормативы градостроительного проектирования Ставропольского края от 10 октября 2022 № 532 утвержденные Приказом Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края;

Программа комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки на период 2020-2030 годы, утвержденная постановлением администрации города Эссентуки от 05.06.2020 № 739;

Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки на 2017-2026 годы, утвержденная постановлением администрации города Эссентуки от 29.12.2017 № 1852;

Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города-курорта Эссентуки на 2017-2026 годы, утвержденная постановлением администрации города Эссентуки от 29.12.2017 № 1853.

**Нормативная правовая база:**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 №60-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
3. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ;
4. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 №60-ФЗ;
5. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
6. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
7. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

Инва. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						7

8. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

9. Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

10. Федеральный закон Российской Федерации от 10.01.2002 № 7 «Об охране окружающей среды»;

11. Федеральный закон Российской Федерации от 30.03.1999 № 52 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения »;

12. Федеральный закон Российской Федерации от 12.02.1998 № 28 «О гражданской обороне»;

13. Федеральный закон от 21.07.97 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»;

14. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

15. Федеральный Закон Российской Федерации от 14 марта 2022 г. №58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

16. 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»;

17. Приказ Минэкономразвития России от 19.09.2018 № 498 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования»;

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 29.10.2010 № 870 «Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления»;

19. Постановление Правительства Российской Федерации от 11.08.2003 № 486 «Об утверждении правил определения размеров земельных

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инва. № подл.	Лист



участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети»;

20. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

21. 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, принятый Постановлением Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 № 18-30;

22. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр.;

23. СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

24. СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;

25. СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;

26. СП 438.1325800.2019 «Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования»;

27. СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96;

28. СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей»;

29. СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инва. № подл.	Лист

## Положение о характеристиках планируемого развития территории

### 1.1 Объект градостроительного планирования территории, его основные характеристики

Территория проектирования расположена в северной части города-курорта Ессентуки, Ставропольского края в границах земельного участка 26:30:100207:3. Расположенные на участке сооружения подлежат демонтажу.

Площадь выделенной территории проекта планировки в границах составляет 3,0337 га. На северо-востоке территория проектирования ограничена ул. Фридриха Энгельса, на юго-западе ул. Урицкого, на юго-востоке гаражами и административным зданием.

Рельеф участка ровный с небольшим понижением рельефа в юго-восточной направлении. Абсолютные отметки участка от 681.38 в верхней, северо-западной части участка до 679.99 в северо-восточной части. В юго-восточной части понижение рельефа до отметки 678.80. Зеленых насаждений на участке нет.

В соответствии со схемой функционального зонирования Генерального плана муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края, территория проектирования отнесена к жилой зоне.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края территория проектирования отнесена к зоне Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки.

Зона предназначена для застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше), а также для размещения необходимых для обслуживания жителей данной зоны объектов социальной инфраструктуры и социального обслуживания, коммунально-бытового назначения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, иных объектов согласно градостроительному регламенту.

Инвар. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Таблица 1 – Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код
1. Основные виды разрешенного использования	
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
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:	
Среднеэтажная жилая застройка	2.5
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

Инва. № подл.						Лист
Подп. и дата						11
Взам. инв. №						Формат А4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

## 1.2 Планировочные ограничения территории

Планировочные ограничения устанавливаются с помощью типов «регулирующих зон», которые выполняют задачу управления функциональными зонами и являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки.

В результате комплексного анализа территории планирования выявлен ряд ограничений:

Антропогенные ограничения представлены участками жилой застройки, граничащими с проектируемой территорией.

По степени опасности природных процессов согласно СП 14.13330.2014, землетрясения характеризуются как «опасные». сейсмичность площадки составит по карте ОСР-2015 А (10 %), В (5 %) и С (1 %) в течение 50 лет составляет 8; 8 и 9 баллов.

Проектируемый участок расположен за пределами водоохранных зон рек. Русловые процессы реки участку не угрожают.

Техногенные ограничения представлены:

– охранная зона распределительного газопровода высокого, среднего и низкого давления с ШРП №000456. В охранных зонах газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), указанные в п.14 Постановления Правительства РФ №878 от 20.11.2000 г. «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей». В северной части территории проектирования проходит газопровод среднего давления, охранная зона газопровода составляет 2 метра от оси в каждую сторону (по данным Публичной кадастровой карты).

Нормативные расстояния устанавливаются с учетом значимости объектов, условий прокладки газопровода, давления газа и других факторов, но не менее строительных норм и правил, утвержденных специально уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области градостроительства и строительства.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

Инвар. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						12

строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Объекты культурного наследия:

По данным Управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия на территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, не являющиеся объектами археологического наследия (Приложение).

Мероприятия, противоречащие установленным ограничениям проектом планировки не предусмотрены. Охранные зоны отражены в графической части схемы границ зон с особыми условиями использования территории.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

### 1.3 Технико-экономические показатели

Наименование	Единица измерения	Показатель
<b>1. ТЕРРИТОРИЯ</b>		
Площадь проектируемой территории жилой застройки	га	3,0337
в том числе объектов капитального строительства:		
площадь застройки ГНС	м <sup>2</sup>	10304
количество домов	ед.	6
суммарная застройка ГНС	м <sup>2</sup>	63552
количество квартир	ед.	804
коммерческие помещения	м <sup>2</sup>	2210
<b>2. НАСЕЛЕНИЕ</b>		
Численность населения, планируемой застройки	чел.	1769
Плотность населения	чел./га	583
<b>3. МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ</b>		
Коэффициент застройки*		0,34
Этажность застройки	эт.	9
Места организованного хранения легковых автомобилей	м/м	598
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	5599
Процент озеленения	%	18,5

Нормируемый коэффициент плотности застройки многоквартирными жилыми домами 0,4.

Показатель численности рассчитан исходя из планируемого количества квартир и размера домохозяйства. По данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Северо-Кавказскому федеральному округу показатель в ГО городе-курорте Ессентуки по размеру домохозяйства в квартире равен 2,2. Расчетный показатель:  $804 * 2,2 = 1769$  человек.

Инва. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						14

#### 1.4 Характеристики планируемого развития территории

Проект планировки определяет основные направления и показатели градостроительного развития территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы объемно-композиционного решения застройки, структуру культурно-бытового, транспортного обслуживания населения.

Планировочная организация земельного участка обеспечивает компактное размещение и взаимосвязь функциональных зон в увязке с существующим благоустройством и инженерно-транспортной инфраструктурой; эффективное использование территории; комплексный учет природно-климатических, ландшафтных условий.

Территория проектирования, осваиваемая проектными решениями, представлена элементом планировочной структуры – квартал.

Проектом устанавливается линия застройки, определяющая размещение зданий и сооружений в квартале с отступом от установленных проектом красных линий. Расстояние: от красных линий улиц до стены дома - 5 м; от красных линий проездов до стены дома - 3 м.

Процент застройки 40 %.

Квартал многоэтажной жилой застройки формируется из отдельно стоящих шести домов:

1. Многоквартирный 9 этажный жилой дом на 144 квартиры с коммерческими помещениями на первом этаже;

временные и гостевые парковки для автомашин, 49 и 17 м/м соответственно;

детские игровые площадки, площадка отдыха, спортивная площадка;

трансформаторная подстанция;

ГРПШ;

площадка для мусорных контейнеров и крупногабаритных отходов;

подземные пожарные резервуары 4 шт.

2. Многоквартирный 9 этажный жилой дом на 162 квартиры;

временные и гостевые парковки для автомашин, 27 и 41 м/м соответственно;

детские игровые площадки, площадки отдыха, спортивные площадки, расположенные во дворе жилого дома;

1 площадка для мусорных контейнеров.

Инвар. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3. Многоквартирный 9 этажный жилой дом на 162 квартиры;  
временные и гостевые парковки для автомашин, 25 и 45 м/м  
соответственно;

детские игровые площадки, площадки отдыха, спортивные площадки,  
расположенные во дворе жилого дома;

1 площадка для мусорных контейнеров.

4. Многоквартирный 9 этажный жилой дом на 162 квартиры;  
временные и гостевые парковки для автомашин, 25 и 30 м/м  
соответственно;

детские игровые площадки, площадки отдыха, спортивные площадки,  
расположенные во дворе жилого дома;

подземные пожарные резервуары 4 шт.;

1 площадка для мусорных контейнеров и крупногабаритных отходов.

5. Многоквартирный 9 этажный жилой дом на 72 квартиры;  
детские игровые площадки, площадка отдыха, спортивная площадка.  
гостевые парковки для автомашин 21 м/м;

6. Многоквартирный 9 этажный жилой дом на 102 квартиры с  
коммерческими помещениями на первом этаже;

подземная парковка для автомашин на 86 м/мест; гостевые парковки для  
автомашин 30 м/м;

детские игровые площадки, площадка отдыха, спортивная площадка.

На 1-ых этажах двух многоквартирных домов проектными решениями  
предусмотрены нежилые помещения, в которых могут размещаться торговые  
объекты, офисные помещения, кафе с количеством посадочных мест в  
соответствии с нормами проектирования, магазины, аптеки и т.д.

Параметры планируемой застройки, такие как этажность, конфигурация  
домов, их общая площадь уточняется при проектировании, но с учетом  
установленных параметров данного проекта и требований региональных  
нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края, а  
также иных нормативных и правовых актов и нормативно-технических  
документов Российской Федерации и Ставропольского края в области  
градостроительства.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									16
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				



## 1.5 Характеристики планируемого развития социальной инфраструктуры

Размещение объектов социальной инфраструктуры не планируется. Объекты повседневного использования размещаются на первых этажах двух жилых домов.

## 1.6 Характеристики планируемого развития транспортной инфраструктуры

Документацией по планировке территории предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

### *Улицы и дороги*

Транспортные связи проектируемой территории с другими территориями города-курорта Эссентуки осуществляются по магистральной улице общегородского значения Ф. Энгельса и ул. Урицкого. К каждой позиции жилого комплекса запроектирована система внутридворовых проездов шириной 6 м, обеспечивающая свободный проезд и разворот автотранспорта, а также пожарной техники. На территории запроектированы открытые наземные и гостевые парковки.

Покрытие проездов, запроектировано из асфальтобетона с устройством бордюрного камня. Ширина въездов-выездов 6.0 м, проездов к жилым домам 4.20 м, что обеспечивает возможность подъезда пожарных автомашин к любой квартире. Тротуары и дорожки запроектированы из тротуарной плитки брусчатки.

### *Пешеходное движение*

На территории застройки сформирована система пешеходных коммуникаций, тротуары вдоль проезжей части. Система пешеходных пространств и коммуникаций планировочно и функционально объединяет территорию застройки, обеспечивая удобство, безопасность и комфорт пешеходных передвижений. Ширина пешеходной части тротуаров вдоль остальных улиц принята 1,5 м.

Планировочные и технические решения улично-дорожной сети обеспечивают безопасность движения транспортных средств и пешеходов, в том числе безопасные и удобные пути движения инвалидов, использующих

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						17

при передвижении кресла-коляски, инвалидов с дефектами зрения, а также других маломобильных групп населения.

*Общественный пассажирский транспорт*

В районе проектируемой территории обустроена остановка общественного пассажирского транспорта по ул. Ф. Энгельса.

*Сооружения и устройства для хранения транспорта*

Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Ставропольского края в случае недостаточности территории квартала размещение автомобилей жителей необходимо предусматривать в многоэтажных подземных и (или) надземных гаражах.

СП 113.13330.2016 п. 4.9. Подземные автостоянки допускается размещать так же на незастроенной территории (под проездами, улицами, площадями, скверами, газонами).

Потребность в объектах для хранения легковых автомобилей постоянного населения, расположенные вблизи от мест проживания согласно таблице 1.3.6 региональных нормативов градостроительного проектирования, количество машино-мест на 1 квартиру многоквартирного жилого дома 0,75.

В зонах жилой застройки следует предусматривать стоянки для хранения легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м (СП 42.13330.2016).

Допускается предусматривать сезонное хранение 10% парка легковых автомобилей в гаражах, расположенных за пределами селитебных территорий поселения (таб. 11.8 СП 42.13330.2016).

На территории запроектированы открытые временные и гостевые, подземные парковки:

Расчетный показатель – 587 м/м.:

- квартиры 804,  $804 * 0,75 - 10\% = 543$  м/м.;

- коммерческие помещения 2210 м<sup>2</sup> (1 м/м на 50 м<sup>2</sup>),  $2210 \text{ м}^2 / 50 = 44$  м/м.

Проектный показатель – 598 м/м:

- открытые временные и гостевые – 310 м/м

- подземные – 86 м/м,

- на оборудованном земельном участке, на расстоянии удаленном на 800 м от территории проектирования – 202 м/м.

На проектируемой территории во дворах предусмотрены места для

Инварь. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

хранения автотранспорта инвалидов, в количестве 10% от общего числа стояночных мест, с необходимыми дорожными знаками и разметкой.

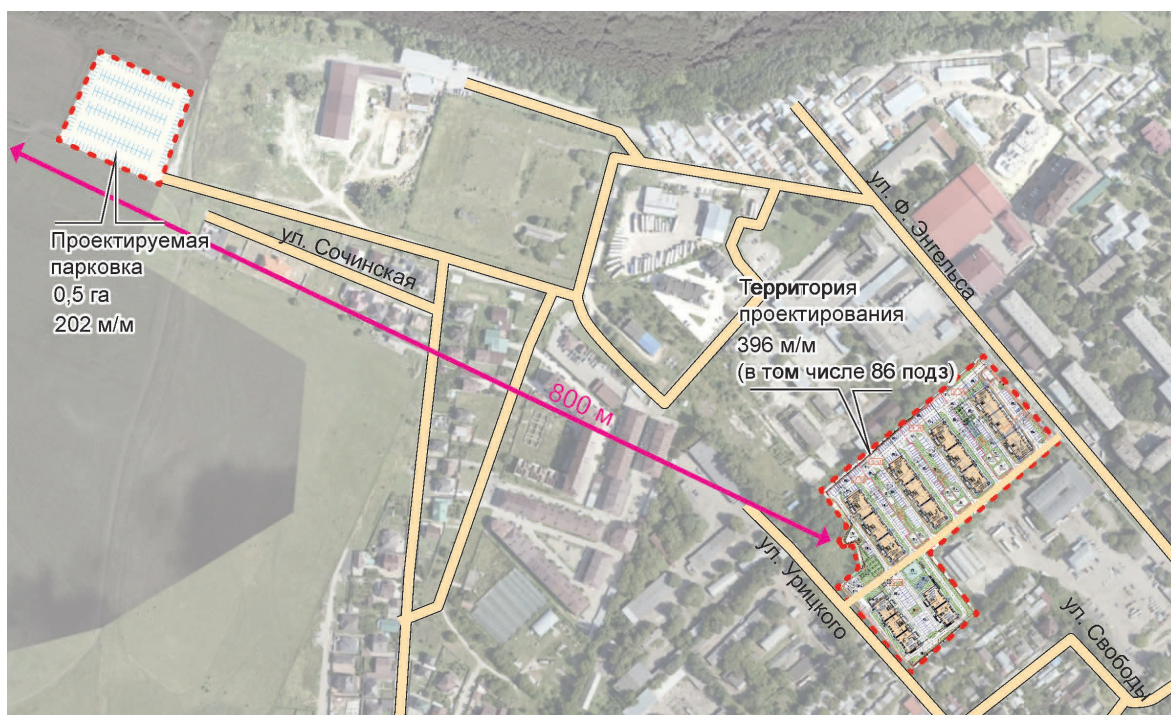


Рисунок 1 – Размещение паркинга

Схема организации движения транспорта представленная в графической части Тома 2 отображает планируемую улично-дорожную сеть: магистральные улицы, направления движения общественного транспорта, остановки общественного транспорта.

### 1.7 Характеристики планируемого развития систем озеленения и благоустройства территории

Благоустройство и озеленение территории являются важной составной частью архитектурно-планировочного решения территории.

Благоустройство жилых зон предусматривает благоустройство дворовых пространств и прилегающих территорий с учетом размещения нормируемых элементов: площадок для отдыха детей и взрослых, детских площадок с расстановкой малых форм, а также площадок для занятий физкультурой.

Автомобильные и проезды, а также велосипедные дорожки предусмотреть с асфальтобетонным покрытием. Пешеходные тротуары и пешеходные дорожки предусмотреть с покрытием из асфальтобетона и из бетонной тротуарной плитки.

Инва. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						19

## **1.8 Характеристики планируемого развития систем коммунальной инфраструктуры**

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию санитарно-защитных зон этих объектов. Инженерные сети запроектированы подземно, и включают сети водоснабжения, газоснабжения, тепловые сети, электрические сети, сети связи. Проектирование производится согласно техническим условиям.

### **Водоснабжение и канализация**

Проектные решения по водоснабжению выполнены в соответствии с действующими нормами и правилами с учетом Технических условий №04-08/843-ТУ от 21.12.2023 г. выданными ГУП СК «Ставрополькрайводоканал».

Точка присоединения линейного объекта - действующая водопроводная сеть D=500 мм (из стальных труб), проходящая по ул. Сочинская в г. Ессентуки.

Максимальная нагрузка в точке присоединения линейного объекта: «Сеть водоснабжения для подключения 6 - ти многоквартирных жилых домов» по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Энгельса, 53 составляет - 938,050 м<sup>3</sup>/сут. (6, 17 л/сек.) (Приложение).

Проектные решения по водоотведению выполнены в соответствии с действующими нормами и правилами с учетом Технических условий №04-08/844-ТУ от 21.12.2023 г. выданными ГУП СК «Ставрополькрайводоканал».

Точка присоединения - действующая канализационная сеть D=300 мм, проходящая по ул. Московская в г. Ессентуки.

Максимальная нагрузка в точке подключения «Сеть водоотведения для подключения 6-ти многоквартирных жилых домов» по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Энгельса, 53 (КН: 26:30: 100207:3) составляет - 486,259 м<sup>3</sup>/сут..

Объем водоотведения равен водопотреблению.

### **Электроснабжение**

Наименование энергопринимающих устройств заявителя: ВРУ-0,4 кВ (МКД№1), ВРУ-0,4 кВ (МКД№1 «Нежилые помещения»), ВРУ-0,4 кВ (МКД№2), ВРУ-0,4 кВ (МКД№3), ВРУ-0,4 кВ (МКД№4), ВРУ-0,4 кВ (МКД№5), ВРУ-0,4 кВ (МКД№6), ВРУ-0,4 кВ (МКД№6 Нежилые помещения), ВРУ-0,4 кВ (Паркинг).

Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя составляет: 1100 кВт по П-й категории:

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									20
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Категория надежности: II.

Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение: 0,4 кВ.

Основной источник питания: ПС «Ессентуки-2», Ф-«147».

Резервный источник питания: ПС «Ессентуки-2», Ф-«159».

### Газоснабжение

Точка подключения: на границе участка.

Информация о газопроводе в точке подключения: проектируемый надземный газопровод-ввод среднего давления, диаметром 89 мм, принадлежащий АО Газпром газораспределение Ставрополь».

Источник газоснабжения: АГРС Г. Ессентуки – 2, Винсады выход: г. Ессентуки (1), ГРС г. Кисловодск.

### 1.9 Красные линии

В соответствии с ГрК РФ красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Красные линии установлены проектом планировки в соответствии с требованиями РДС 30-201-98 и отражены в графической части на «Чертеже планировки территории», отображающем красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Привязка к оси дороги и цифровые значения по их ширине на разных участках отображены на схеме «Чертеж планировки территории». Проектирование красных линий формируется с учетом закругления при пересечении улиц.

Таблица 2 – Перечень координат красных линий

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
Линия 1		
1	368431,67	1388087,6
2	368422,56	1388095,41
3	368418,98	1388091,26
4	368413,69	1388095,7
5	368413,03	1388094,94
6	368409,68	1388098,03

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

7	368413,94	1388102,88
8	368402,81	1388113,71
9	368388,9	1388125,24
10	368360,72	1388149,96
11	368349,69	1388159,39
12	368348,52	1388160,31
Линия 2		
1	368208,57	1387951,56
2	368177,21	1387978,38
3	368128,08	1388020,86

**1.10 Характеристики объектов, включенных в программы комплексного развития**

Для города-курорта Ессентуки актуальны действующие Программы:

Программа комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки на период 2020-2030 годы, утвержденная постановлением администрации города Ессентуки от 05.06.2020 № 739;

Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки на 2017-2026 годы, утвержденная постановлением администрации города Ессентуки от 29.12.2017 № 1852;

Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города-курорта Ессентуки на 2017-2026 годы, утвержденная постановлением администрации города Ессентуки от 29.12.2017 № 1853;

Проектируемая территория не отражена в Программах комплексного развития.

Инва. № подл.						Взам. инв. №
Инва. № подл.						Подп. и дата
						Лист
						22
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

## Положения об очередности планируемого развития

Положение об очередности планируемого развития территории представляет собой часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия, направленные на достижение устойчивого развития территории проектирования.

Планируется освоение территории проектирования в несколько этапов:

1. Развитие инженерного обеспечения территории, строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций.

2. Благоустройство территории.

3. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.

Проектом выделено 5 очередей.



Рисунок 2 – Очередность развития

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист
№ док.	Подпись	Дата

Графическая часть

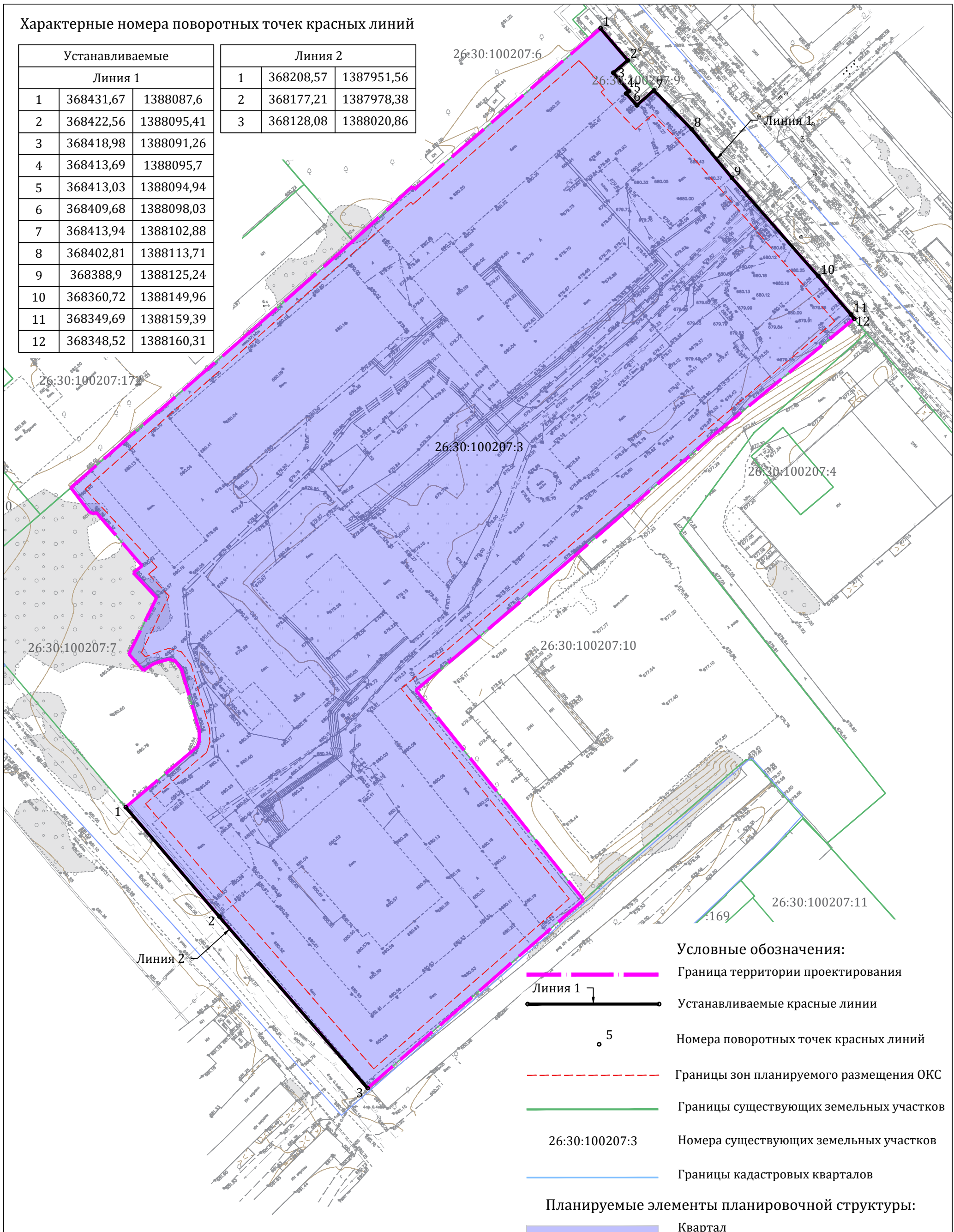
Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №








Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



Характерные номера поворотных точек красных линий

Устанавливаемые			Линия 2		
Линия 1			1	368208,57	1387951,56
1	368431,67	1388087,6	2	368177,21	1387978,38
2	368422,56	1388095,41	3	368128,08	1388020,86
3	368418,98	1388091,26			
4	368413,69	1388095,7			
5	368413,03	1388094,94			
6	368409,68	1388098,03			
7	368413,94	1388102,88			
8	368402,81	1388113,71			
9	368388,9	1388125,24			
10	368360,72	1388149,96			
11	368349,69	1388159,39			
12	368348,52	1388160,31			



- Условные обозначения:**
-  Граница территории проектирования
  -  Устанавливаемые красные линии
  -  Номера поворотных точек красных линий
  -  Границы зон планируемого размещения ОКС
  -  Границы существующих земельных участков
  -  Границы кадастровых кварталов
- Планируемые элементы планировочной структуры:**
-  Квартал

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах квартала между улицами Энгельса и Урицкого в городе Ессентуки			
									Стадия
						Проект планировки территории	ПП	1	8
						Чертеж планировки территории М 1:1000	 КАРТФОНД проектно - исследовательский центр		



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЕССЕНТУКИ**  
**Ставропольского края**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г. Ессентуки

*№ 1409*

*01.11.2024 г.*

О подготовке проекта документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах квартала между улицами Энгельса и Урицкого в городе Ессентуки

Руководствуясь статьями 42-46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края, Положением об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки, утвержденным решением Думы города Ессентуки от 26.06.2018 г. № 58, Правилами землепользования и застройки города Ессентуки, утвержденными постановлением администрации города Ессентуки от 28.01.2022 г. № 141, рассмотрев письмо генерального директора ООО «Специализированный застройщик» «ГИМ Групп» Алиева М.А. (вх. № 1073 от 03.07.2024 г.), администрация города Ессентуки

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Принять решение о подготовке проекта документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах квартала между улицами Энгельса и Урицкого в городе Ессентуки.

2. Муниципальному бюджетному учреждению «Ессентуки сегодня» (Белоусова А.М.) опубликовать настоящее постановление в общественно-политической газете «Ессентукская панорама».

3. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки (Колбазову Ю.С.) направить настоящее постановление

администратору официального сайта для размещения на официальном сайте муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки Колбазова Ю.С.

5. Настоящее постановление вступает в силу с момента обнародования.

Глава города Ессентуки



В.В.Крутников