



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235,
26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Ростов-на-Дону
2025



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

Договор № 1609/24
от 16.09.2024 г.

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235,
26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Директор

Т.Г.Морозова

**СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ МАТЕРИАЛОВ
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Документация по планировке территории		
Том 1. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
1	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	-
Графическая часть		
1.1	Чертеж планировки территории: границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:2 000
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		
2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; 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; перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; перечень мероприятий по охране окружающей среды; обоснование очередности планируемого развития территории.	-
	Приложение 1. Исходно-разрешительная документация	
Графическая часть		
2.1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:10 000
2.2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:2 000
2.3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:2 000
2.4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:2 000
2.5	Варианты планировочных решений и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	1:2 000

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
2.6	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:2 000
2.7	Предложения по размещению сетей и объектов инженерной инфраструктуры.	1:2 000
	Приложение. Исходно-разрешительная документация.	
Том 3. Основная часть проекта межевания территории		
Текстовая часть		
3	Основная текстовая часть проекта межевания территории.	-
Графическая часть		
3.1	Чертёж межевания территории: границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы публичных сервитутов.	1:2 000
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Текстовая часть		
4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	-
Графическая часть		
4.1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, местоположения существующих объектов капитального строительства, границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия.	1:2 000

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	7
1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....	7
1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	9
РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	12
РАЗДЕЛ 3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	14
3.1. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	16

ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**2.1 ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ: ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ И
ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, КРАСНЫЕ ЛИНИИ,
ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА.**

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

Раздел	Должность	Исполнители
Архитектурно-планировочные решения и компьютерная графика, межевание	Начальник управления градостроительной деятельностью	Н.Л. Хозяинова
	Начальник ОТГП	Н.В. Исмаилова
	Главный архитектор проекта	Я.М. Варшавская
Инженерно-транспортная инфраструктура	Главный инженер	Н.Б. Смирнов
	Начальник ОТиИИ	Д.С. Кеда
	Главный инженер проекта	А.Е. Дорошенко
Инженерная подготовка территории	Ведущий архитектор	М.В. Костенко

ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№ п.п .	Наименование показателей	Единица измерени я	Количес тво	Примеч ание
1	2	3	4	5
1.	Площадь территории в границах проекта планировки	га	29,02	
2.	Площадь территории в границах планируемых элементов планировочной структуры, в том числе: площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартал №1), в том числе: - зон санаторной деятельности (№ 1.1/1-1.1/7); - зон коммунального обслуживания (№ 1.1/8); - прочие территории площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартал №2), в том числе: - зон санаторной деятельности (№ 2.1/1-2.1/10); - прочие территории. площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартал №3), в том числе: - зон гостинично-оздоровительного назначения (№ 3.1/1-3.1/5); - прочие территории. площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартал №4), в том числе: - зон гостинично-оздоровительного назначения (№ 4.1/1-4.1/3); - прочие территории.	га га га га га га га га га га га	19,99 4,15 2,77 0,80 0,58 4,82 4,36 0,46 4,22 3,83 0,39 6,79 6,30 0,49	
2.	Площадь территории за границами планируемых элементов планировочной структуры,	га	9,03	

	в том числе: - зеленые насаждения; - улицы, дороги, проезды		5,75 3,28	
3.	Из общей территории кварталов, в том числе: - площадь застройки; - зеленые насаждения; - твердое покрытие.	га га га	19,99 6,12 6,06 7,81	
4.	Количество машино-мест*, в том числе: - в границах земельного участка 26:30:100102:1234; - в границах земельного участка 26:30:100102:1235; - за границами земельных участков	м/м	546 83 418 45	

* Без учета стоянок автобусов и обслуживающего персонала

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этажность* min-max	Площадь застройки*, min-max, кв.м	Общая площадь*, min-max, кв.м	Площадь участка, га	Примечание
				Количество этажей (в том числе подземных) *, min-max	Процент застройки, max, %			
1	2	3	4	5	6	7	8	10
Квартал №1 (Санаторно-курортный комплекс)								
1.	:ЗУ1	1.1/1	Здание санатория	<u>1-9</u> 1-10(1)	<u>3150,0-4400,0</u> -	2205,0-30800,0	3,1495	Основное строение
2.		1.1/2- 1.1/7	Объекты вспомогательной и инженерной инфраструктуры (административное здание, столовая, лечебный корпус, хозяйственное здание, трансформаторная подстанция, котельная и прочие объекты)	<u>1-5</u> 1-6(1)				Вспомогательное строение
			Всего (:ЗУ1):		<u>3150,0-4400,0</u> -	2205,0-30800,0	3,1495	

3.	26:30:100102:1232	1.2/1	Объекты коммунального обслуживания (водопроводная насосная станция)	<u>1-1</u> 1-2(1)	<u>1005,0-6030,0</u> 60	905,0-10850,0	1,0052	Основное строение
4.		1.2/2	Трансформаторная подстанция (ТП)	<u>1</u> 1				Вспомогательное строение
			Всего: (:1232):		<u>1005,0-6030,0</u> 60	905,0-10850,0	1,0052	
			Всего (квартал №1):		<u>4155,0-10430,0</u> 60	3110,0-41650,0	4,1547	
Квартал №2 (Санаторно-курортный комплекс)								
5.	26:30:100102:1233	2.1/1- 2.1/3	Здание санатория	<u>1-9</u> 1-10(1)	<u>4820,0-8220,0</u> -	3374,0-38600,0	4,8243	Основное строение
6.		2.1/4- 2.1/10	Объекты вспомогательной и инженерной инфраструктуры (лечебный корпус, административное здание, столовая, хозяйственное здание, трансформаторная подстанция, котельная, очистные сооружения и прочие объекты)	<u>1-5</u> 1-6(1)				Вспомогательное строение

			Всего (квартал №2):		<u>4820,0-8220,0</u> -	3374,0-38600,0	4,8243	
Квартал №3 (Гостинично-оздоровительный комплекс)								
7.	26:30:100102:1234	3.1/1	Гостиница 5*	<u>1-10</u> 1-11(1)	<u>4220,0-9291,0</u> -	2954,0-71540,0	4,2209	Основное строение
8.		3.1/2	Гостиница 4*	<u>1-10</u> 1-11(1)	<u>4220,0-5246,0</u> -	2954,0-40394,0		Основное строение
9.		3.1/3	Здание медицинского центра	<u>1-5</u> 1-6(1)	<u>422,0-3574,0</u> -	295,4-15011,0		Вспомогательное строение
		3.1/4	Банный комплекс №1, №2	<u>1-5</u> 1-6(1)	<u>422,0-565,0</u> -	295,4-2373,0		Вспомогательное строение
10.		3.1/5	Объекты вспомогательной и инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция, контрольно-пропускной пункт надземный переход, зарядная станция и прочие объекты)	<u>1-5</u> 1-6(1)	<u>42,2-351,2</u> -	29,5-1475,0		Вспомогательное строение
			Всего (квартал №3):		<u>9326,2-19027,2</u> -	6794,2-130793,0	4,2209	

Квартал №4 (Гостинично-оздоровительный комплекс)

11.	26:30:100102:1235	4.1/1	Гостиница 4*	<u>1-10</u> 1-11(1)	<u>6793,0-18000,7</u> -	4755,0-138605,4	6,7931	Основное строение
		4.1/2	Гостиница 4*	<u>1-10</u> 1-11(1)	<u>679,3-1671,2</u> -	475,5-12868,2		Основное строение
12.		4.1/3	Объекты вспомогательной и инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция, котельная, прачечная, контрольно-пропускной пункт, надземный переход, зарядная станция и прочие объекты)	<u>1-5</u> 1-6(1)	<u>67,9-3855,0</u> -	47,5-16191,0		Вспомогательное строение
	—		Всего (квартал №4):		<u>7540,2-23526,9</u> -	5278,0-167664,6	6,7931	
	—		Итого:		<u>25841,4-61204,1</u> -	18290,3-378707,6	19,9930	

* Параметры объектов уточняются на последующих стадиях проектирования.

**РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту Планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечани я
				Проектирова ние	строительств о	реконструкц ия	
1	2	3	4	5	6	7	8
Квартал №1 (Санаторно-курортный комплекс)							
1.	3У1	1.1/1	Здание санатория	I	II	-	
2.		1.1/2- 1.1/7	Объекты вспомогательной и инженерной инфраструктуры (административное здание, столовая, лечебный корпус, хозяйственное здание, трансформаторная подстанция, котельная и прочие объекты).	I	II	-	
3.	26:30:100102:1232	1.2/1	Объекты коммунального обслуживания (водопроводная насосная станция)	I	II	-	
4.		1.2/2	Трансформаторная подстанция (ТП)	I	II	-	
Квартал №2 (Санаторно-курортный комплекс)							
5.	26:30:100102:1233	2.1/1- 2.1/3	Здание санатория	I	II	-	

6.		2.1/2- 2.1/10	Объекты вспомогательной и инженерной инфраструктуры (лечебный корпус, административное здание, столовая, хозяйственное здание, трансформаторная подстанция, котельная, очистные сооружения и прочие объекты)	I	II	-	
Квартал №3 (Гостинично-оздоровительный комплекс)							
7.	26:30:100102:1234	3.1/1	Гостиница 5*	I	I	-	
8.		3.1/2	Гостиница 4*	I	I	-	
9.		3.1/3	Здание медицинского центра	I	I	-	
		3.1/4	Банный комплекс №1, №2	I	I	-	
10.		3.1/5	Объекты вспомогательной и инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция, контрольно-пропускной пункт надземный переход, зарядная станция и прочие объекты)	I	I	-	
Квартал №4 (Гостинично-оздоровительный комплекс)							
11.	26:30:100102:1235	4.1/1	Гостиница 4*	I	I	-	
12.		4.1/2	Гостиница 4*	I	I	-	
13.		4.1/3	Объекты вспомогательной и инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция, паровая котельная, прачечная, контрольно-пропускной пункт, надземный переход и прочие объекты)	I	I	-	

Примечания:

при выполнении проектной документации могут быть предусмотрены несколько этапов строительства.

**РАЗДЕЛ 3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**3.1. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства контур №1, контур №2, контур №3 (утвержденные Постановлением Администрации города Ессентуки от 28.02.2024 №204) остаются без изменений.

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Контур №4

№	X	Y
1	369103.24	1388517.47
2	369080.52	1388536.63
3	369040.69	1388676.74
4	368919.22	1388652.74
5	368917.83	1388657.56
6	368869.35	1388647.98
7	368870.73	1388643.16
8	368831.68	1388635.45
9	368987.38	1388411.09
1	369103.24	1388517.47
Площадь 38252 кв.м		

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Контур №5

№	X	Y
1	369032.49	1388705.67
2	368956.16	1388973.25
3	368724.04	1388927.47
4	368820.65	1388663.69
5	368862.46	1388671.97
6	368863.84	1388667.15
7	368912.31	1388676.75
8	368910.92	1388681.58
1	369032.49	1388705.67
Площадь 63019 кв.м		

ЧАСТЬ 2.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ