

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
СТОРОЖЕНКО СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ**

357600, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Маяковского, д. 4;
ИНН 262605252829; ОГРНИП 309265031600051;

*Регистрационный номер члена СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков
Южного и Северо-Кавказского округов»: П-033-262605252829-1152.
Дата вступления в силу решения о приеме в члены СРО: 20.04.2022*

Заказчик: ИП Спирлиев Лазарь Сергеевич

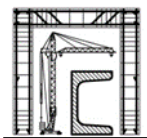
***ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)***

**«Проект планировки территории в границах земельного участка
по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома, г. Ессентуки,
Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)»**

**Проект планировки территории
Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта
планировки территории**

16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2

Том.1.2



**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
СТОРОЖЕНКО СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ**

357600, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Маяковского, д. 4;
ИНН 262605252829; ОГРНИП 309265031600051;

*Регистрационный номер члена СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков
Южного и Северо-Кавказского округов»: П-033-262605252829-1152.
Дата вступления в силу решения о приеме в члены СРО: 20.04.2022*

Заказчик: ИП Спирлиев Лазарь Сергеевич

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)**

**«Проект планировки территории в границах земельного участка
по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома, г. Ессентуки,
Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)»**

**Проект планировки территории
Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта
планировки территории**

16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2

Том.1.2

Главный инженер
проекта

Т.П. Глуховская

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Ессентуки, 2026

3

Содержание раздела

Обозначение	Наименование	Примечание
	Содержание	На 1 листе
	Введение	На 1 листе
1	Положение территории проектирования. Экономико-географическое положение территории. Комплексная оценка градостроительной ситуации	На 2 листе
1.1	Положение территории проектирования	На 2 листе
1.2	Экономико-географическое положение территории.	На 4 листе
1.3	Физико-географическая характеристика территории	На 9 листе
1.4	Положение территории в системе расселения	На 12 листе
1.5	Современное использование	На 14 листе
2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Проектная организация территории	На 16 листе
2.1	Архитектурно–планировочные решения	На 16 листе
2.2	Сведения о плотности и параметрах застройки территории	На 18 листе
2.3	Характеристики объектов капитального строительства производственного, общественно делового и иного назначения	На 18 листе
3	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.	На 19 листе
3.1	Характеристики необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	На 19 листе
3.2	Характеристики необходимые для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы	На 20 листе

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

						16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.С	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Обозначение	Наименование	Примечание
	курортного, гостиничного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры	

Инов. №подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Содержание графической части

Обозначение	Наименование	Примечание
	Содержание	
16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2	Схема территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры (ситуационный план).М 1:10000	Лист 1
16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2	Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов. М 1:1000	Лист 2
16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:1000	Лист 3
16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2	Схема вертикальной планировки территории. М 1:1000	Лист 4
16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2	Схема функционального зонирования. М 1:1000	Лист 5
16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2	Чертеж планировочных решений. М 1:1000	Лист 6
16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2	Схема границы территорий объектов, отображающих 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 ОКС. М 1:1000	Лист 7

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	5

Введение

Подготовка проекта планировки территории в границах земельных участков по адресу Суворовское шоссе, в районе аэродрома, г. Ессентуки, Ставропольский край (КН 26:30:100204:92) (далее – документация по планировке территории) осуществляется «ИП Стороженко Сергей Александрович» на основании следующих документов:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;
 Земельный кодекс Российской Федерации;
 Водный кодекс Российской Федерации;
 Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
 Федеральный закон Рот 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
 Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
 Генерального плана городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края;
 Правил землепользования и застройки городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края.

Основные задачи разработки проекта планировки территории:
 установление линий градостроительного регулирования: красных линий;
 границ технических зон инженерных коммуникаций и сооружений;
 границ линий застройки;
 границ объектов природного комплекса;
 установление границ участков и зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур;
 установление характеристик объектов капитального строительства;
 определение очередности (этапов) планируемого развития территории;
 установление границ земельных участков, публичных сервитутов, определение земельных участков или частей земельных участков для изъятия и (или) резервирования для государственных или муниципальных нужд;
 отображение границ зон с особыми условиями использования территории.

Согласовано						
Взамен инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						

						16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата				
Разработал						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Проверил							ПП	1	42
							ИП Стороженко Сергей Александрович г. Ессентуки		
Н.Контроль		Глуховская							
ГИП		Глуховская							

1. Положение территории проектирования. Экономико-географическое положение территории. Комплексная оценка градостроительной ситуации

1.1. Положение территории проектирования

Территория проектирования располагается в границах населенного пункта Ессентуки Ставропольского края.

Муниципальное образование городского округа города-курорта Ессентуки (далее по тексту – муниципальное образование, городской округ, город-курорт, город Ессентуки и т. д.) входит в состав Ставропольского края Российской Федерации и наделено статусом городского округа законом Ставропольского края от 04 октября 2004 г. № 88-кз «О наделении муниципальных образований Ставропольского края статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района».

Границы городского округа установлены в соответствии с законом Ставропольского края от 25 августа 2004 года №79-кз «Об установлении границы муниципального образования города-курорта Ессентуки Ставропольского края». Границы муниципального образования установлены с учетом географических, исторических, национальных и других местных условий в соответствии с региональным законодательством и отражены в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации на картах настоящего генерального плана.

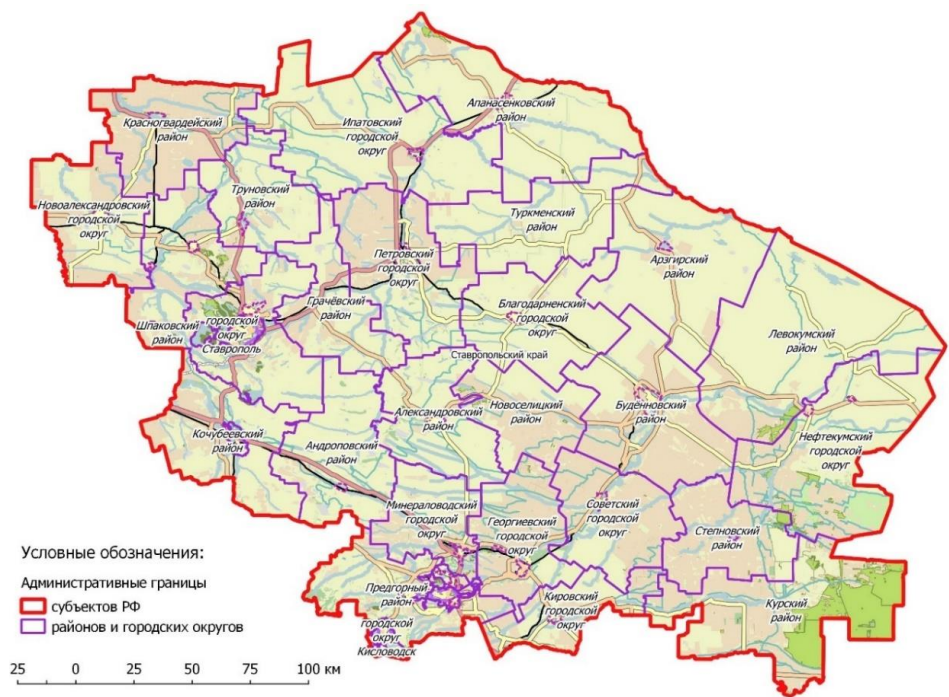


Рисунок 1.1.1 Административно-территориальное деление Ставропольского края

Изн. № подл.	Взамен инв. №						Лист
	Подпись и дата						
	Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата	
							2

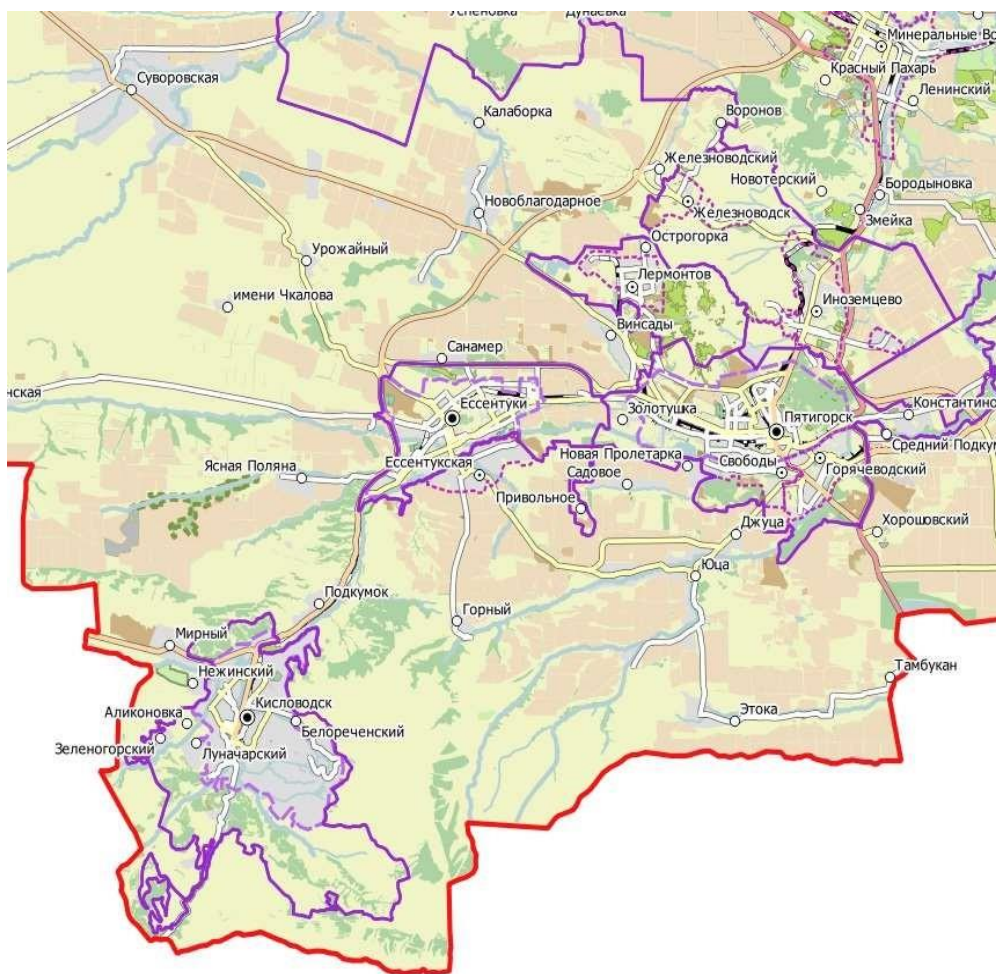


Рисунок 1.1.2 Положение города-курорта Ессентуки в системе административно-территориального деления центральной части Кавказских Минеральных Вод

Территорию города-курорта Ессентуки составляют исторически сложившиеся земли города, прилегающие к нему земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения города, рекреационные земли, земли, предназначенные для развития городского округа, независимо от форм собственности и целевого назначения, находящиеся в пределах границ города-курорта Ессентуки

Ессентуки – административный центр КМВ – конурбации (агломерации)²³ в составе Ставропольского края, Кабардино-Балкарской Республики и Карачаево-Черкесской Республики. Город располагается в 200 км от административного центра Ставропольского края – города Ставрополя.

Город Ессентуки располагается в предгорной полосе Северного Кавказа на высоте 600 метров над уровнем моря в долине реки Подкумок (бассейн реки Кума). Рельеф местности представляет собой холмистую безлесную равнину, местами изрезанную небольшими

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №	природопользования населения города, рекреационные земли, земли, предназначенные для развития городского округа, независимо от форм собственности и целевого назначения, находящиеся в пределах границ города-курорта Ессентуки Ессентуки – административный центр КМВ – конурбации (агломерации)²³ в составе Ставропольского края, Кабардино-Балкарской Республики и Карачаево-Черкесской Республики. Город располагается в 200 км от административного центра Ставропольского края – города Ставрополя. Город Ессентуки располагается в предгорной полосе Северного Кавказа на высоте 600 метров над уровнем моря в долине реки Подкумок (бассейн реки Кума). Рельеф местности представляет собой холмистую безлесную равнину, местами изрезанную небольшими								
			16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ						Лист		
									3		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

балками по долинам рек Большой Ессентучек, Бугунта. Климат территории – умеренный, с жарким влажным летом и мягкой зимой. Почвы представлены черноземами с суглинками четвертичной системы.

1.2 Экономика-географическое положение территории.

Экономика-географическое положение (ЭГП) — вид географического положения, определяемый как «совокупность пространственных отношений предприятий, населенных пунктов, ареалов, районов, отдельных стран и их групп к внешним объектам, имеющим для них экономическое значение»⁶ или отношение объекта (города, района, страны) к вне его лежащим данностям, имеющим то или иное экономическое значение, - все равно, будут ли эти объекты природного порядка или созданные в процессе истории (по Н. Н. Баранскому). Иными словами, ЭГП - положение в экономическом пространстве, которое определяется по отношению и к природным элементам окружающей среды, и к созданным человеком элементам искусственной среды, и к размещению самого населения. Планируемый городской округ находится в центральной части Северо-Кавказского географического региона в предгорьях Большого Кавказа на Минераловодской наклонной равнине, в долине реки Подкумок и его притоков. Относительно административно- территориального деления региона – поселение располагается в южной части Ставропольского края. Экономика-географическое положение города-курорта, сопряженное по всей территории с экономикой и пространством муниципальных образований КМВ является одновременно и конкурентным преимуществом, и планировочным ограничением развития территории муниципального образования

Общая площадь в административных границах муниципального образования составляет 51 км2 (5105 га), что составляет 0,077 % от площади всего Ставропольского края. Общая численность населения, планируемого МО на начало 2018 года составляла 107104 человек или 3,82% населения Ставропольского края. Плотность населения – 2100 чел./км2.

При этом, МО находится на различном удалении от городов Ставропольского края.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист
										4
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Таблица 1.2.1

Расстояние от административного центра муниципального образования до крупных центров Ставропольского края, Северо-Кавказского и Южного федеральных округов

№ п/п	Город	Расстояние, км	Временная доступность
–	Ставропольский край	–	–
1	г. Ставрополь	200	4 ч 41 мин
2	г. Пятигорск	20	38 мин
3	г. Минеральные Воды	42	41 мин
4	г. Невинномысск	140	1 ч 38 мин
–	Карачаево-Черкесская Республика	–	–
5	г. Черкесск	92	1 ч 22 мин
6	г. Карачаевск	100	1 ч 54 мин
–	Кабардино-Балкарская Республика	–	–
7	г. Нальчик	110	1 ч 56 мин
8	г. Баксан	80	1 ч 21 мин
–	Краснодарский край	–	–
9	г. Краснодар	430	5 ч 30 мин
10	г. Туапсе	470	6 ч 27 мин
–	Ростовская область	–	–
11	г. Ростов-на-Дону	510	6 ч 14 мин

Транспортно-географическое положение – положение города, района (региона) или страны по отношению к транспортной сети, сети транспортных узлов и потоков. Особенности положения объектов определяются характером территориального охвата (выделяют макрорасположение, мезорасположение и микрорасположение)

Транспортно-географическое положение города Ессентуки можно оценить на региональном и местном уровне можно оценить, как выгодное.

Макрорасположение рассматриваемого города-курорта можно охарактеризовать как относительно выгодное. В целом территория муниципального образования располагается в зоне влияния основных транспортных магистралей федерального уровня, так через территорию города проходит участок Северо-Кавказской железной дороги (Минераловодское отделение), представленный электрифицированной линией Минеральный Воды – Кисловодск. На данном участке располагаются железнодорожный вокзал «Ессентуки» и 2 остановочные станции «Золотушка» и «Белый уголь».

Ближайшим аэропортом является международный аэропорт федерального значения «Минеральные Воды», крупнейший аэропорт Ставропольского края и Северо-Кавказского федерального округа

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Услугами внутреннего водного транспорта экономика населенного пункта может быть обеспечена через речной порт в г. Краснодаре (Краснодарский край). Ближайший к поселению морской порт – Туапсинский морской торговый порт (Краснодарский край). К Волго-Балтийской системе выход может осуществляется через порты Астрахань (Астраханская область) и Махачкала (Республика Дагестан).

Мезоположение планируемого поселения характеризуется как относительно выгодное так, сообщение с административным центром г. Ставрополем и другими муниципальными образованиями Кавказских Минеральных Вод осуществляется с помощью автомобильных дорог федерального значения: А-157 «Минеральные Воды (аэропорт) – Кисловодск» (идентификационный номер автомобильной дороги 00 ОП ФЗ А- 157)14, проходящей через западную часть муниципального образования и регионального значения: 07 ОП РЗ 07К-092 «Северо-западный обход города Пятигорска», проходящая через северную часть муниципального образования.

В зоне 2-х часовой доступности от города-курорта располагаются административные центры Карачаево-Черкесской Республики (г. Черкесск) и Кабардино- Балкарской Республики (г. Нальчик).

Микроположение города-курорта Ессентуки – транзитное. Внутри региона Кавказских Минеральных Вод внешние связи муниципального образования осуществляются по средствам дорог федерального, регионального и местного значения. В пределах ближайшего ареала (часовая транспортная доступность) располагаются 5 городов Ставропольского края: 2 больших – Пятигорск (145,8 тыс. человек), Кисловодск (129,9 тыс. человек), 1 средний – Минеральные Воды (75,4 тыс. человек) и 2 малых – Лермонтов (22,5 тыс. человек), Железноводск (25,2 тыс. человек) и районный центр Предгорного района – станция Ессентукская (20,2 тыс. человек).

Инов. №подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

						16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

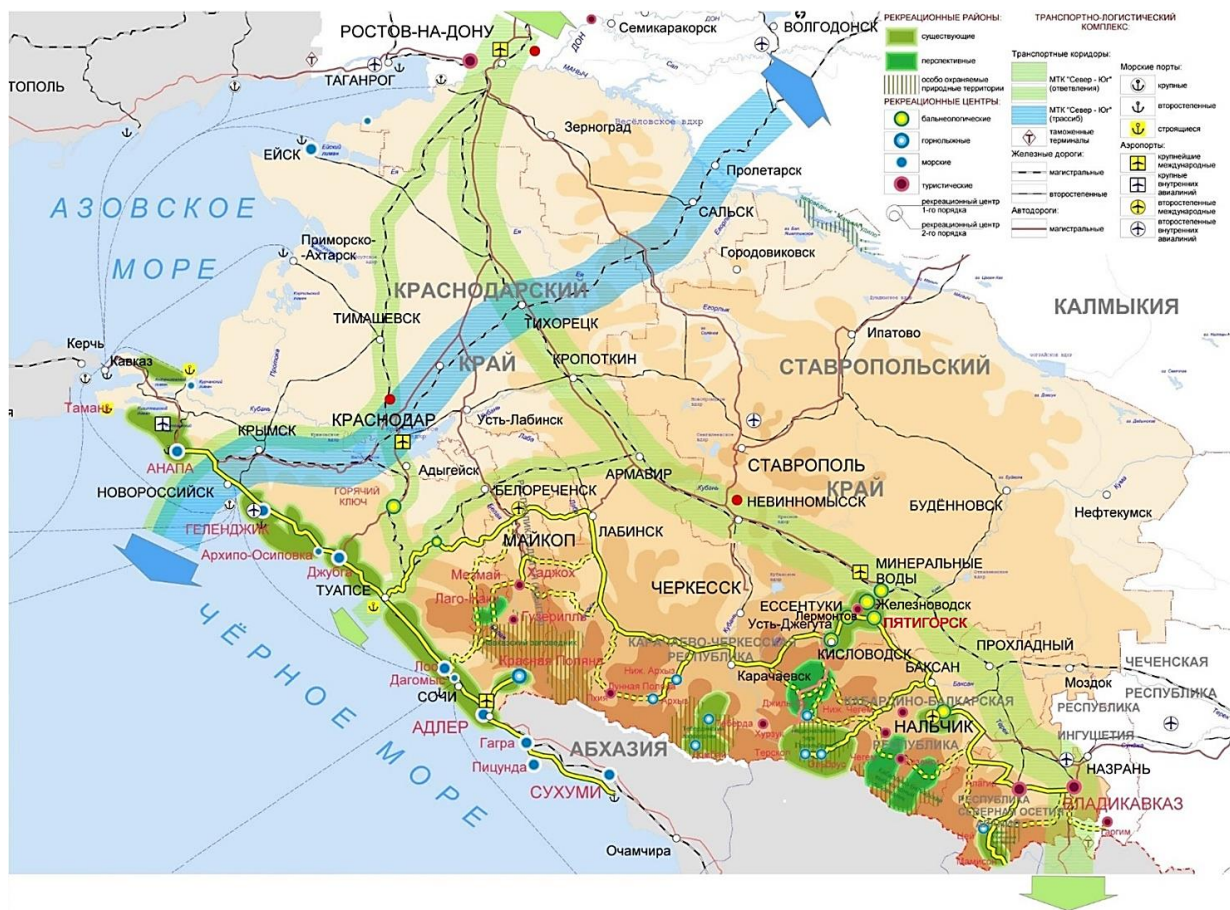


Рисунок 1.2.1 Положение территории к основным транспортным магистралям Юга России

Промышленно-географическое положение – положение территории относительно источников энергии, источников основных видов промышленного сырья, промышленных центров.

На территории муниципального образования располагается Ессентукское месторождение минеральных вод, располагающееся в центральной части региона Кавказских Минеральных Вод, его границы совпадают с территорией города Ессентуки и его ближайших окрестностей

Аграрно-географическое положение – положение в системе сельского хозяйства, относительно районов производства сельскохозяйственного сырья; - относительно районов производства продуктов питания.

Территория муниципального образования располагается в пределах южной сельскохозяйственной зоны Ставропольского края, с животноводческо-зерновой специализацией сельского хозяйства, с высокой долей «пригородных» отраслей сельского хозяйства.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Территория планируемого муниципального образования не обладает значительными ресурсными и территориальными возможностями для развития аграрного сектора экономики, вместе с тем исходя из курортной специализации города, данный фактор не оказывает негативного влияния на перспективы экономического развития города Ессентуки.

Демо-географическое положение – положение территории относительно концентрации населения, трудовых ресурсов и научно-технических кадров.

Общая численность населения города-курорта Ессентуки на 01.01.2018 г. составляла 107104 человек (3,82% от общей численности населения Ставропольского края). По численности населения (107,1 тыс. человек в 2018 году) город Ессентуки занимает 157 место среди всех городов Российской Федерации, 5 место среди городов Ставропольского края и 3 место среди городов Кавказских Минеральных Вод.

В период с 1996 по 2005 гг. демографическая ситуация в планируемом городе характеризовалась незначительным сокращением численности за счет отрицательных естественного прироста и миграционного прироста. Ближайшим крупным центром концентрации трудовых ресурсов и научно-технических кадров являются города Пятигорск и Кисловодск. Несмотря на центральное положение города-курорта относительно концентрации научно-технических кадров, учитывая «курортную» специализацию экономики, в муниципальном образовании дефицита указанных кадров не предвидится.

Территория города-курорта Ессентуки располагается в пределах «южного ареала расселения» Ставропольского края, включающего территорию агломерации Кавказских Минеральных Вод и прилегающие муниципальные образования (рисунок 1.2.2)

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ			8

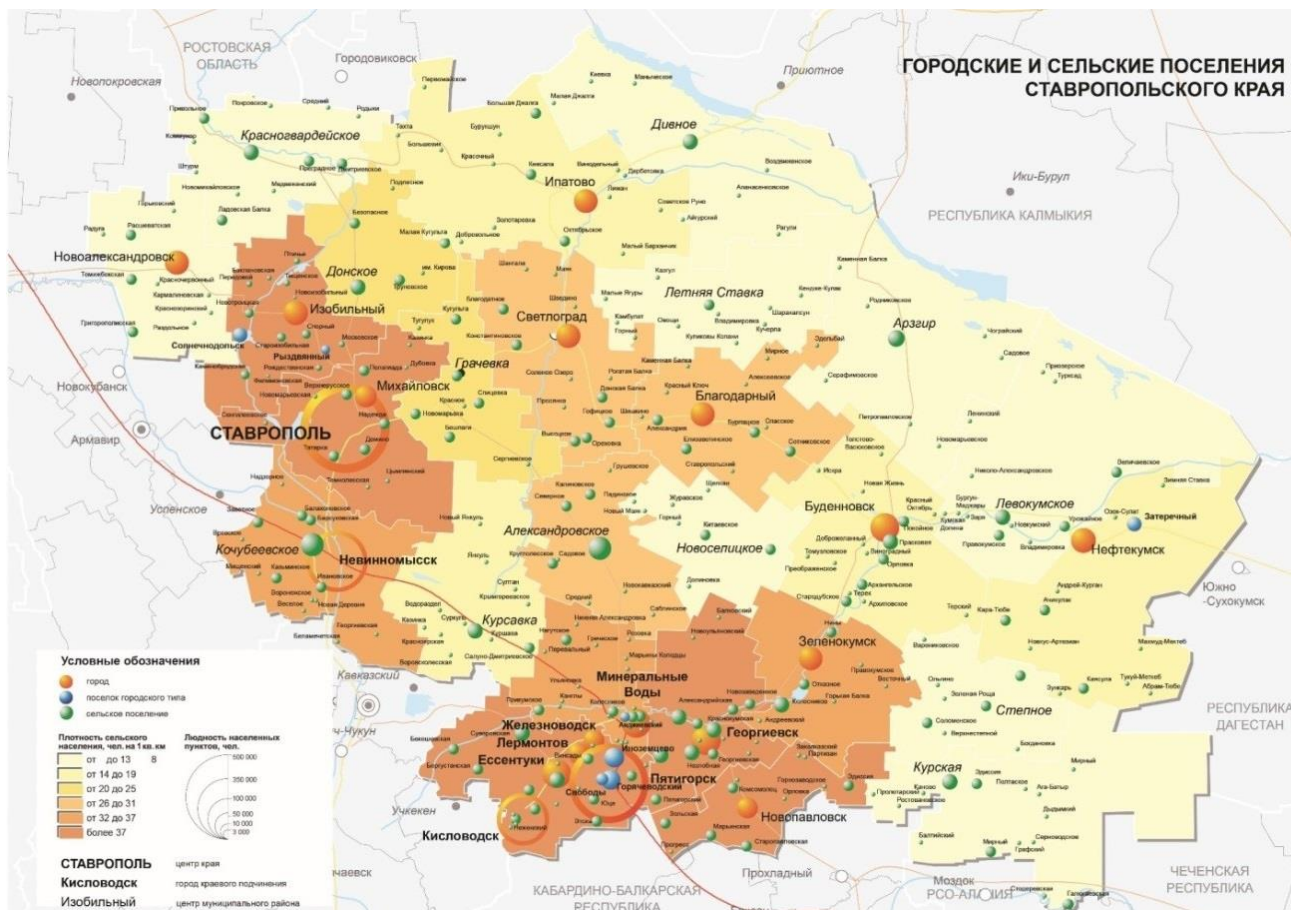


Рисунок 1.2.2 Распределение городских и сельских населённых пунктов Ставропольского края и плотность населения в 2017 г.

1.3 Физико-географическая характеристика территории.

Район Кавказских Минеральных Вод расположен на границе перехода Кавказского хребта в Предкавказскую равнину и характеризуется среднегорным рельефом, осложненным отдельно стоящими горами-лакколитами: Машук, Бештау, Железная и др.

Для горных районов Кавказа характерно преобладание континентальных воздушных масс умеренных широт во все сезоны года. При этом важным условием формирования микроклимата является орография и зависимость от высотной поясности.

Климат г. Ессентуки и прилегающей территории умеренно-континентальный. Характеризуется умеренно-холодной и влажной зимой, преобладанием восточных ветров, в холодное время сопровождающихся туманами, морозящими дождями, гололедом. Характерной особенностью района является более устойчивое атмосферное давление, не резкая амплитуда колебания температуры и значительное увлажнение.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Температура воздуха, её колебания и абсолютные значения во многом определяют климатические особенности территории.

Среднемесячные температуры для г. Ессентуки в январе месяце составляют -8,6 0 С, а для июля-августа + 14 0 С.

Годовое количество выпадающих осадков составляет 500-600 мм. Увеличение осадков отмечается в мае-июне, уменьшение – с июля. Наибольшее количество осадков выпадает в летний период, тогда как зимой их выпадает значительно меньше.

Снежный покров на описываемой территории устанавливается в ноябре и сходит в марте. Средняя высота снежного покрова в Ессентуки – 11см.

Среднемесячная абсолютная влажность воздуха изменяется от 3,7 мвб (январь) до 16,5 мвб (июль). Годовой ход давления и неустойчивость погоды в условиях Предкавказья зависит от переменного влияния различных барометрических центров. Более резко сказывается влияние зимних (северных) антициклонов, несущих холодные потоки воздуха. В связи с распределением давления, отмечаются господствующие ветры. Зимой преобладают восточные и юго-восточные ветры, приносящие с Каспия туманы, а летом вредно влияющие на посевы суховеи. Весной и летом преобладают северо-западные влажные и теплые воздушные массы, приносящие обильные осадки.

Характерной чертой района является обилие солнечной радиации; 10 – 11 месяцев в году радиационный баланс положительный, его годовая величина составляет 39 – 42 ккал/см2.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунта, согласно п.п. 5.5.3 и 5.5.4 СП 22.13330.2011 (5) рассчитана по формулам:

$dfn = d0 \sqrt{Mt}$, где Mt - безразмерный коэффициент, численно равный сумме абсолютных значений среднемесячных отрицательных температур за зиму, в данном районе по табл.3 СНиП 23-01-99* (11), $d0$ – величина, принимаемая равной для суглинков и глин - 0.23, СП 22.13330.2011 (5).

Расчетная глубина сезонного промерзания грунтов в районе работ для неотапливаемых помещений составит для суглинков и глин - 0,69 м; для крупнообломочных грунтов – 1,02 м.

Орогидрография

Проектируемая территория расположена в северо-западной части г. Ессентуки.

Рассматриваемая территория относится к предгорной зоне Ставрополя и расположена на Минераловодской наклонной равнине. Рельеф равнины осложнен останцевыми магматическими горами, представляющими своеобразную вулканическую область Пятигорья.

Резко поднимающиеся, среди почти равнинной местности, островные горы диапирового типа имеют, характерные для горных районов, морфометрические параметры.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Район г. Ессентуков находится в центральной части Кавказских Минеральных Вод (КМВ), расположенных в предгорьях Кавказа и представляет собой, полого падающее на северо-восток, плато, расчлененное долинами рек и балок.

Исследуемая территория располагается в левобережной части долины реки Подкумок. Поверхность территории террасирована, прорезана долинами рек Ессентучек, Бугунта, Капельный, являющихся левыми притоками реки Подкумок.

Основной водной артерией города является река Подкумок, крупнейший приток реки Кумы. Свое начало р. Подкумок берет на северном склоне Скалистого хребта, у с. Гум-Баши (КЧР). Общая длина реки 155 км.

Характер течения горный, так как пересекает горный район Пятигорья. Ледостава не образуется. Сток не зарегулирован. Половодье — апрель-июнь, межень — август-ноябрь. Иногда бывают сильные наводнения (1977 г., июнь 2002 г.).

По данным Кисловодского поста гидрометеостанции подъем воды в р. Подкумок достигает 3-4 м. Максимальный расход 110 м³/с, со средней скоростью 2 м/с.

Более 70км река Подкумок протекает в пределах поселений в регионе КМВ.

Геоморфологическое положение

Район г. Ессентуки расположен в пределах пологого, падающего на юго-восток, плато с довольно мягкими формами рельефа.

Пологое северо-восточное падение коренных пород (под углами 1-4°) определило общий наклон местности. Резкое падение рельефа отмечается в сторону реки Подкумок.

Характерной чертой формы рельефа является террасированность речных долин. В пределах описываемого района террасы сохранились только на левобережье реки Подкумок, причем наиболее развитыми по площади, помимо пойменной террасы, выделяются первые три надпойменных террасы, на которых расположена большая часть г. Ессентуки.

В геоморфологическом отношении площадка изысканий расположена на высокой левобережной террасе р. Подкумок.

Поверхность площадки изысканий ровная, общий уклон территории в северном направлении, с абсолютными отметками 579 – 621 (по устьям выработок).

Геологическое строение и гидрогеологические условия

В геологическом строении площадки на разведанную глубину 8,0 м принимают участие, техногенные насыпные грунты (tQIV), почвенно-растительный слой (edQIV), четвертичные пролювиально-делювиальные просадочные глины (pdQIII-IV), делювиальные непросадочные суглинки (dQIII), гравийные грунты (dQIII), которые залегают на толще палеогеновых мергелей (P23km).

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата	16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист
							11
Инва. № подл.		Подпись и дата		Взамен инв. №			

поверхности площадки изысканий ровная, бездым уклон территории в северном направлении, с абсолютными отметками 579 – 621 (по устьям выработок). Геологическое строение и гидрогеологические условия В геологическом строении площадки на разведанную глубину 8,0 м принимают участие, техногенные насыпные грунты (tQIV), почвенно-растительный слой (edQIV), четвертичные пролювиально-делювиальные просадочные глины (pdQIII-IV), делювиальные непросадочные суглинки (dQIII), гравийные грунты (dQIII), которые залегают на толще палеогеновых мергелей (P23km).							
---	--	--	--	--	--	--	--

Подземные воды с минерализацией до 1950 мг/л вскрыты скважинами № 1, 2, 3, 10, 13, 14, 17 на глубине 3,0 – 7,0 м от дневной поверхности. Однако, возможно появление грунтовых вод типа «верховодки» (скв.№№ 4, 9, 11, 12) в кровле мергеля в периоды обильного выпадения осадков. Водовмещающими грунтами являются делювиальные суглинки, водоупор до разведанной глубины не вскрыт. Питание их осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков, а также за счет утечек из водонесущих коммуникаций. Возможен подъем УГВ на 0,5 – 1,0 м относительно замеренного по природным факторам. На период изысканий вскрыт уровень близкий к среднему. Общее направление подземных вод на юго-восток в сторону р. Подкумок.

Геологические и инженерно-геологические процессы

Опасных экзогенных инженерно-геологических процессов в пределах площадки и на прилегающей территории не выявлено.

Из эндогенных инженерно-геологических процессов необходимо отметить повышенную сейсмичность района.

Сейсмичность района, определенная по населенному пункту г. Ессентуки Ставропольского края, согласно ОСР-2015 карте А и В, для объектов массового строительства и повышенной ответственности составляет 8 баллов; согласно табл. 1 СП 14.13330.2014 [12], грунты ИГЭ 1 и 2 относятся к III категории по сейсмическим свойствам, грунты ИГЭ 3 – 6 относятся ко II категории по сейсмическим свойствам.

Сейсмичность территории по карте А, с учетом категории грунтов по сейсмическим свойствам составит 8 баллов.

1.4 Положение территории в системе расселения.

В системе расселения Ставропольского края город-курорт Ессентуки входит в состав Кавминводской агломерированной системы расселения и располагается в макроразоне расселения агломерация «Кавказские Минеральные Воды».

Система расселения Ставропольского края – результат процессов распределения и перераспределения населения по территории региона в форме сети и системы населённых пунктов.

По состоянию на 01.01.2023 в Ставропольском крае 19 городов, 7 посёлков городского типа (пгт.), 736 сельских населённых пунктов, из них 6 не имеет постоянного населения. По состоянию на 01.01.2023 в регионе проживало 2891 тыс. человек.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №	расселения агломерация «Кавказские Минеральные Воды».					
			Система расселения Ставропольского края – результат процессов распределения и перераспределения населения по территории региона в форме сети и системы населённых пунктов.					
			По состоянию на 01.01.2023 в Ставропольском крае 19 городов, 7 посёлков городского типа (пгт.), 736 сельских населённых пунктов, из них 6 не имеет постоянного населения. По состоянию на 01.01.2023 в регионе проживало 2891 тыс. человек.					
						16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ		Лист
								12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Ставропольский край имеет средний уровень урбанизации: в численности населения края городское население составляет около 60,8 % (75,1 % по РФ), население 6 больших городов, с численностью населения более 100 тыс. чел. – 1175 тыс. человек или 40,6 %.

На территории зоны КМВ, занимающей 9 % всей площади края, сосредоточено более трети общей численности населения, в то время как на территории восточной зоны, занимающей около 40 % территории края – 10 % численности его населения. Район Кавказских Минеральных Вод уже сейчас характеризуется самой высокой численностью поселений и плотностью населения в крае, что влечёт за собой высокую антропогенную нагрузку на его территорию. В перспективе эта нагрузка будет возрастать.

Несмотря на преобладание городского населения, главным типом расселения в крае является сельское расселение, представленное сельскими населёнными пунктами различных видов: сёла, станицы, посёлки, хутора и аулы.

Следует отметить неравномерность распределения сельских населённых пунктов по территории края при относительно большой средней людности, при территориальной дифференциации этих показателей. Большая часть сельских населённых пунктов располагается в Ипатовском, Минераловодском и Новоалександровском городских округах, Кочубеевском, Курском, Предгорном и Шпаковском муниципальных округах (45 % всех сельских населённых пунктов края).

Для региона характерна повышенная плотность сельского населения и наличие значительного количества крупных населённых пунктов. Средняя численность населения сельских населённых пунктов Ставропольского края составляет 1635 чел.

Отличительной особенностью городского расселения и урбанистической структуры Ставропольского края является количественное преобладание на его территории малых городов (до 50 тыс. человек), формирование которых происходило, главным образом, во второй половине XX века. В малых городах промышленные предприятия, как правило, имеют местное значение и в значительной степени связаны с сельским хозяйством. Сведения о распределении городов Ставропольского края по численности населения представлены в таблице 1.4.1.

Таблица 1.4.1

Распределение городских населённых пунктов Ставропольского края по численности населения

№ п/п	Группа	Перечень городских населённых пунктов	Общая численность населения, чел.	Доля в структуре городского населения края
1	Крупные	г. Ставрополь	437367	26,7 %

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

2	Большие	г.-к. Пятигорск, г.-к. Кисловодск, г. Невинномысск, г.-к. Ессентуки	502723	30,7 %
3	Средние	г. Михайловск, г. Минеральные Воды, г. Георгиевск, г. Будённовск	296926	18,1 %
4	Малые	г. Изобильный, г. Светлоград, г. Зеленокумск, г. Благодарный, г. Новоалександровск, г. Новопавловск, г. Железноводск, г. Нефтекумск, г. Ипатово, г. Лермонтов, п. Горячеводский, кп. Иноземцево, п. Свободы, пгт. Солнечнодольск, пгт. Затеречный, пгт. Рыздвяный, пгт. Анджиевский	402327	24,5 %

Важной чертой городского расселения края является положение малых городов в пределах систем расселения, возглавляемых большими городами – городских агломераций. Основная часть малых городов выступает в качестве самостоятельных административных элементов. Это повышает их роль в организации территорий, входящих в зоны их влияния.

На территории Ставропольского края выделены две межрайонные системы – в разной степени сформировавшиеся агломерации – Ставропольская и Кавминводская агломерация-конурбация, с крупнейшими населёнными пунктами городами Ставрополь (региональный центр) и Пятигорском (межрегиональный центр).

Система расселения города-курорта Ессентуки является частью региональной системы расселения Ставропольского края, с другой стороны, муниципальное образование входит в Кавминводскую агломерированную устойчивую систему расселения, включающую в себя локальные системы расселения. Спецификой данной системы расселения является наличие только городской формы расселения. Кавминводская агломерированная система расселения включает в себя города-курорты: Пятигорск, Кисловодск, Ессентуки, Железноводск, Лермонтов, Минеральные Воды, Георгиевск.

1.5. Современное использование

Территория проектирования располагается в границах города-курорта Ессентуки Ставропольского края, в северо-западной части г. Ессентуки. С северной стороны территория проектирования примыкает к конечному переулку, с юга к Суворовскому шоссе.

Общая площадь планируемой территории составляет 8000м².

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист
									14
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ

Рассматриваемая территория, в силу развития жилищного строительства города-курорта Ессентуки, нуждается в разработке архитектурно–планировочной концепции, что соответствует мероприятиям утвержденного Генерального плана.

В процессе подготовки к проектированию оценены и проанализированы следующие факторы:

Современное использование территории:

- природные условия и ресурсы;
- экологическое состояние территории;
- планировочные ограничения;
- состояние транспортной и инженерной инфраструктур.

Проектом планировки определены следующие обязательные положения:

- красные линии улиц;
- разработаны поперечные профили;
- определены параметры пешеходных зон;
- предусмотрены места хранения специального автотранспорта, организованы парковочные места;
- разработана схема организации движения транспорта и пешеходов.

Транспортное сообщение проектируемой территории с городом Ессентуки осуществляется посредством автомобильной дороги по Суворовскому шоссе.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист	
									15	
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Проектная организация территории

2.1. Архитектурно–планировочные решения

Одной из основных целей развития проектируемой территории, является создание единого градостроительного территориального образования, представляющего собой относительно автономную градостроительную единицу, и обеспечивает такие функции как: проживание, отдых, рекреационную, деятельности. Для обеспечения указанной цели необходимо решение следующих градостроительных задач:

обеспечение устойчивого развития территорий в соответствии с документами территориального планирования города Ессентуки;

выделение элементов планировочной структуры территории проектирования, территорий общего пользования;

обеспечение территории инженерной инфраструктурой в соответствии с действующими нормативами;

обеспечение транспортного обслуживания территории;

установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

учет существующих планировочных ограничений;

рациональное использование территорий пригодных для градостроительного освоения;

решение вопросов благоустройства территории.

Архитектурно-планировочная концепция развития территории выполнена в соответствии с генеральным планом г. Ессентуки. Вся территория расположена на свободном от застройки участке.

Планировочные ограничения отображаются в соответствии с зонами с особыми условиями использования территории, установленными и внесенными в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). Планировочные ограничения являются дополнительным обосновывающим фактором для основных регламентов застройки и размещения планируемых объектов на территории проектирования.

В результате комплексного анализа территории проектирования зоны с особыми условиями использования территории выявлены не были.

В основу архитектурно-планировочной организации проектируемой территории положены следующие основные принципы:

эффективное использование территории;

четкое функциональное зонирование территории в увязке с транспортной и инженерной инфраструктурой регионального значения;

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист
							16
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

создание комфортной среды проживания с применением различных градостроительных приемов;

создание единой транспортной структуры, обеспечивающей удобную связь внутри проектируемой территории;

Проектом предусматриваются следующие планировочные решения:

Предусматривается размещение комплекса среднеэтажных зданий.

Расположение и композиционное решение комплекса учитывает природный фактор ландшафта и рельефа на отведенной территории, градостроительную ситуацию, а также приоритетное благотворное влияние климатических условий.

Развитие транспортного каркаса территории;

Строительство парковок для обеспечения потребности жителей района, и временного хранения автомобилей;

Планировочными решениями данной территории обеспечено транспортное обслуживание всех объектов.

Система проездов обеспечивает доступ противопожарной техники и спасательных средств ко всем объектам капитального строительства. В целом планировочными решениями проекта планировки обеспечены условия для комфортного проживания.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист	
									17	
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	

2.2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Таблица 2.2.1

Расчет баланса территории и технико–экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование	Микрорайоны, кварталы, зоны, территории
1	Площадь территории (м²)	8000
2	Площадь застройки зданий и сооружений (м²)	2052,1
3	Коэффициент застройки территории	0,26
4	Общая площадь в жилых домах (м²)	8002,8
5	Кол-во населения (Норм. - 30 м²/чел., ИЖС- К сем. – 3,5)	267
6	Плотность населения (чел./га)	334
7	Коэффициент плотности застройки территории	1,00
8	Кол-во мест в общеобразовательных учреждениях нормативное (расчетное)	30
9	Кол-во мест в детских дошкольных учреждениях нормативное (расчетное)	16

2.3. Характеристики объектов капитального строительства производственного, общественно делового и иного назначения

Таблица 2.3.1

Экспликация объектов капитального строительства

№ объекта	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м²		
			Зданий (площадок)	квартир	застройки	поэтажная	полезная (коэф.-0,65)
1	Здание многоквартирного жилого дома	6	1	80	1362,4	8174	5313,1
2	Здание многоквартирного жилого дома	6	1	66	689,7	4138	2689,7
3	Стоянка						
Итого:				146	2052,1	12312	8002,8

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

3.1. Характеристики необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

В соответствии с расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, проектом планировки приведены укрупнённые расчеты потребления:

Объекты электропотребления

Расчетные показатели минимального допустимого уровня обеспеченности, объем электропотребления, кВт ч/год на 1 чел.: 2200

$267 \text{ чел.} \times 2200 \text{ кВт} = 587400 \text{ кВт ч/год}$

Объекты водоснабжения

Расчетные показатели минимального допустимого уровня обеспеченности, объем водопотребления, л/сут. на 1 чел.: 140

$267 \text{ чел.} \times 140 \text{ л} = 37380 \text{ л/сут.}$

Объекты водоотведения

Расчетные показатели минимального допустимого уровня обеспеченности, объем водопотребления, л/сут. на 1 чел.: 140

$267 \text{ чел.} \times 140 \text{ л} = 37380 \text{ л/сут.}$

Объекты газоснабжения (при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей)

Расчетные показатели минимального допустимого уровня обеспеченности, объем газопотребления, куб. м/год на 1 чел.: 300

$267 \text{ чел.} \times 300 \text{ куб.} = 80100 \text{ куб. м/год.}$

Расчетное суточное количество дождевых вод составляет 48,6 м3/сут.

Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности не нормируется.

Точки подключения будет определены после получения технических условий на дальнейших этапах проектирования.

Интв. № подл.	Подпись и дата	Взамен интв. №							Лист	
									19	
									16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

Расчет потребления водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, объемы водоотведения хозяйственно-бытовых стоков и дождевой канализации, является предварительным и подлежит уточнению в ходе работ по подготовке проектной документации и не может рассматриваться как основание для получения технических условий.

3.2. Характеристики необходимые для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Цели развития транспортной инфраструктуры – увеличение коммуникативной связанности территории проектирования, сокращение общего времени затрачиваемого жителями на передвижения. В связи с этим проектом предлагается решить следующие задачи:

- равномерно распределить по территории жилого района потоки автомобильного (индивидуального) транспорта;
- активно подключить систему улично–дорожной сети жилого района к внешним транспортным связям;
- сформировать систему пешеходных связей взаимоувязанную с системой озелененных и рекреационных пространств, объектами обслуживания, в том числе внешних по отношению к жилому району.

Архитектурно планировочным решением предлагается создание сети внутридворовых проездов, имеющих выезд к Суворовскому шоссе в южной части территории проектирования.

Проектируемые автодороги формируют дорожно-транспортную сеть, обеспечивающую соблюдение противопожарных норм и оптимальный доступ к проектируемым объектам.

Для автотранспортного обеспечения проектируемой территории настоящим проектом планировки территории предлагается строительство следующих элементов улично-дорожной сети: улиц и дорог местного значения, тротуаров и открытых автостоянок.

Проектные параметры улиц.

Проектом планировки территории предусмотрены проезжие части с двумя полосами движения шириной 6 м, с примыкающими открытыми плоскостными стоянками шириной 5,5 м, вдоль домов, по всей территории проектирования, предусмотрены пешеходные зоны–тротуары, шириной 2 и 3,5 м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №	16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ						Лист
									20
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	



Рисунок 3.2.1 Поперечный профиль улицы.

Габариты улиц и размеры элементов проектируемых поперечных профилей установлены соответственно их категориям, согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных тротуаров и дорожек, по которым обеспечивается выход к учреждениям социально-бытового обслуживания по возможным кратчайшим расстояниям.

В соответствии с таблицей 1.3.6 «Объекты местного значения в области обеспечения населения местами хранения и парковки индивидуального автомобильного транспорта, приобъектными автостоянками, в том числе для маломобильных групп населения» региональных нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края, произведен расчет объектов для хранения легковых автомобилей постоянного населения, расположенных вблизи от мест проживания. Хранение личного транспорта жителями индивидуальной жилой застройки предусмотрено осуществлять в границах личных участков граждан.

Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности – количество машино-мест на 1 квартиру многоквартирного жилого дома принят 0,75.

Хранение для жильцов:

$146 \times 0,75 = 110 \text{ м/м}$

Проектом планировки показатель допустимого уровня обеспеченности машино-мест на 1 квартиру – соблюден.

Интв. № подл.	Подпись и дата	Взамен интв. №							Лист	
									21	
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	

3.3. Характеристики необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Расчетное население территории проектирования составит 267 чел.

Проектом принята норма обеспеченности общей площадью жилого фонда – 30 кв. м/чел общей (полезной) площади для многоэтажной жилой застройки.

Плотность населения жилого района:

$267 \text{ чел.} \div 0,8 \text{ га} = 334 \text{ чел/га}$

В соответствии с данными региональных нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края, для дошкольных образовательных организаций города-курорта Ессентуки установлено значение 59 мест на 1000 человек.

$267 \text{ чел.} \times 59 \text{ места} = 16 \text{ мест.}$

Исходя из невысокой потребности на территории общей площадью 0,8 га, проектом планировки не предусмотрено расположение отдельно стоящего объекта капитального строительства – дошкольной образовательной организации. Обеспечение местами в дошкольных образовательных организациях планируется за счет объектов, находящихся на смежной территории, в соответствии с расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности: Детский сад № 2 Красная шапочка, расположен по адресу г. Ессентуки ул. Лермонтова, 90 в 1000 м от территории проектирования и находится в 15-ти минутной пешей доступности. Также проектом планировки территории допускается размещение встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организации на первом этаже многоквартирного дома. В связи с чем расчетные показатели дошкольных образовательных организаций соблюдены.

В соответствии с данными региональных нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края, для общеобразовательных организаций города-курорта Ессентуки установлено значение 111 мест на 1000 человек.

$267 \text{ чел.} \times 111 \text{ место} = 30 \text{ мест.}$

Исходя из невысокой потребности на территории общей площадью 0,8 га, проектом планировки не предусмотрено расположение отдельно стоящего объекта капитального строительства – общеобразовательной организации. Обеспечение местами в общеобразовательных организациях планируется за счет объектов, находящихся на смежной территории, в соответствии с расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности: Средняя общеобразовательная школа № 8, расположена по

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата	16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист
							22
Индв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №					

В виду расчетного количества населения на территории проектирования – 267 человек, и с учетом расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности, проектом планировки не предусмотрено размещение на территории проектирования отдельного объекта капитального строительства – поликлиники и больницы. При этом на расстоянии 1,4 км расположена Ессентукская городская детская больница, по адресу ул. Карла Маркса, 34, Ессентуки, в 20-ти минутной пешей доступности, также в 16-ти минутной транспортной доступности расположено Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Ставропольского края "Ессентукская городская клиническая больница" и Станция скорой медицинской помощи, находящиеся по адресу: г. Ессентуки, ул. Октябрьская, 464.

Территория проектирования расположена в 10 км радиусе ответственности Пожарная часть № 19, отряд Федеральной противопожарной службы № 2 города-курорта Ессентуки, расположенной по адресу ул. Долина Роз,18, в 1,5 км от территории проектирования.

Остановки общественного транспорта расположены на основных транспортных направлениях за границами территории проектирования, при этом расчётные показатели минимального допустимого уровня обеспеченности и расчётные показатели максимального допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения соблюдаются.

Места сбора ТКО будут размещены на территории проектирования на дальнейших этапах проектирования в соответствии с расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности.

3.4 Благоустройство и озеленение территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

						16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист
							23
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Проектом планировки территории предусмотрена благоустроенная зона озелененных территорий общей площадью около 1847 м².

Система благоустройства дворовых пространств, включает в себя прежде всего создание разветвленной сети проездов и подъездов к жилым домам, создание всех необходимых функциональных дворовых площадок – именно эта базовая сеть обеспечивает удобство проживания на планируемой территории.

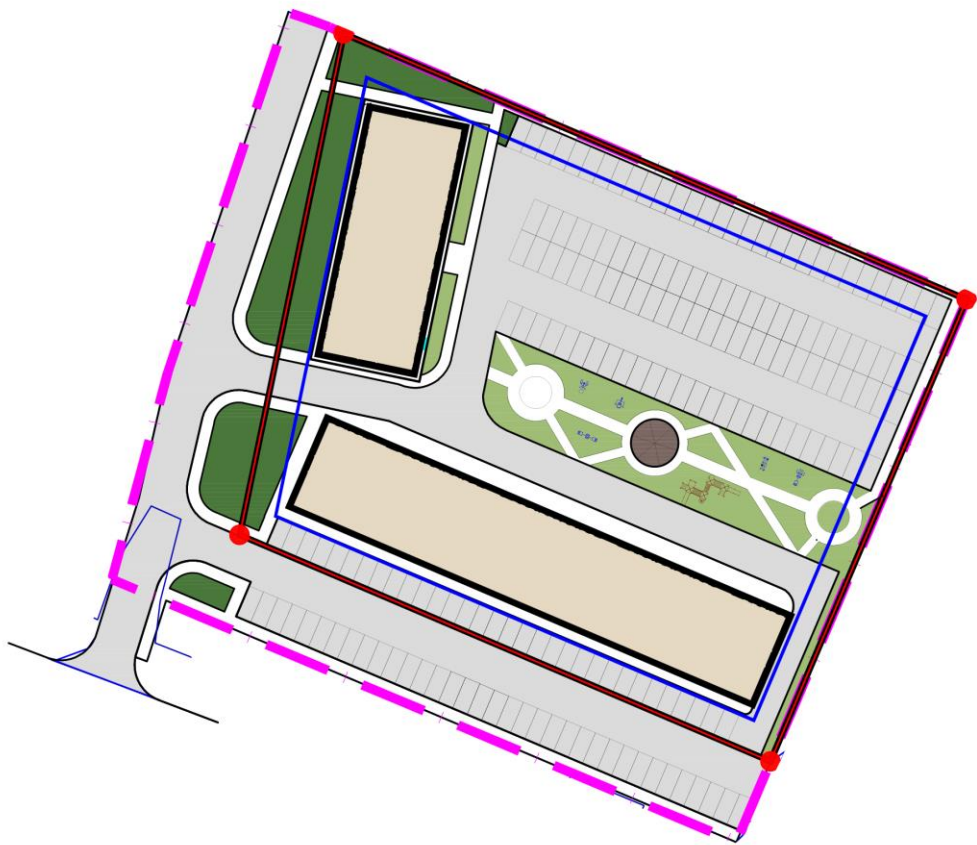


Рисунок 3.4.1 Фрагмент планируемых рекреационных зон на территории проектирования

Дворовые пространства предназначены для игр детей, досуга взрослых, занятия спортом и для отдельных видов хозяйственной деятельности.

В соответствии с Таблицей 1.3.9 «Объекты местного значения в области благоустройства и озеленения территории» региональных нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой составляет 10% от площади квартала (микрорайона).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №	Дворовые пространства предназначены для игр детей, досуга взрослых, занятия спортом и для отдельных видов хозяйственной деятельности. В соответствии с Таблицей 1.3.9 «Объекты местного значения в области благоустройства и озеленения территории» региональных нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой составляет 10% от площади квартала (микрорайона).					
			16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ					
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Проектом планировки планируются площадки для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, хозяйственных целей общей площадью 1847 м2

В связи с чем, расчетный показатель минимального допустимого уровня обеспеченности в области благоустройства и озеленения территории соблюден.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист
										25
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

3.5. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Документами территориального планирования Российской Федерации, Ставропольского края и города-курорта Ессентуки не предполагается размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист
										26
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

4. Варианты планировочных и объемно-планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в зонах). Визуализация основных композиционных элементов.

Варианты планировочных и объемно-пространственных решений объектов среднеэтажной жилой застройки, застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых зонах) представлены на чертеже планировочных решений застройки территории.



4.1 Вариант объемно-пространственных решений объектов среднеэтажной жилой застройки

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата



4.2 Вариант объемно-пространственных решений объектов среднеэтажной жилой застройки



4.3 Вариант объемно-пространственных решений объектов благоустройства территории.

Инов. №подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата



4.4 Вариант объемно-пространственных решений объектов среднеэтажной жилой застройки

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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

В разделе обосновываются решения по размещению защитных сооружений гражданской обороны, проектированию транспортной сети, инженерной инфраструктуры территории, зданий и сооружений с точки зрения повышения устойчивости функционирования застройки, защиты и жизнеобеспечения населения в военное время и в случае ЧС техногенного и природного характера.

Чрезвычайная ситуация (ЧС) - обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Анализ возможных последствий воздействия современных средств поражения, ЧС техногенного и природного характера на функционирование осваиваемой территории.

Результаты воздействия поражающих факторов современных средств поражения по отношению к осваиваемой территории определяются в соответствии с зонами опасности, определенными требованиями СНИП 2.01.51-90.

В соответствии с требованиями СНИП 2.01.51-90, определено, что осваиваемая территория располагается в границах города-курорта Ессентуки.

В качестве наиболее вероятных чрезвычайных ситуаций в мирное время рассматриваются ЧС техногенного характера и ЧС, вызываемые опасными природными процессами.

Наиболее вероятными чрезвычайными ситуациями техногенного характера рассматриваются:

- пожары;
- аварии (прекращение функционирования) систем жизнеобеспечения;
- аварии на рядом расположенных потенциально опасных объектах;
- аварии на транспорте.

В качестве наиболее опасных природных процессов, характерных для данного района строительства, способными стать источниками ЧС, являются:

- грозы;
- сильные ветры;
- сильные морозы;
- снегопады;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ливни;
подтопление грунтовыми водами;
наводнение.
ЧС техногенного характера

Основными источниками территориального техногенного воздействия являются промышленные потенциально опасные объекты и транспорт, объекты жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Как известно, проблема техногенной безопасности порождена количественным и качественным ростом экономики. Количественный рост выражается через непрерывное увеличение числа производственных организаций и рост объемов производства. Качественный рост особенно наглядно демонстрируют высокие технологии и предельная сложность многих промышленных изделий. Анализ промышленных технологий, веществ, находящихся в производстве и хранении, объемов потребления энергии позволяет выявить основные тенденции развития техносферы и факторов, определяющих потенциальную опасность для населения и территорий.

Техногенная чрезвычайная ситуация; техногенная ЧС: – состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде.

- Виды возможных техногенных чрезвычайных ситуаций на территории городского округа:
- чрезвычайные ситуации на пожароопасных и взрывоопасных объектах;
 - чрезвычайные ситуации на электроэнергетических системах и системах связи;
 - чрезвычайные ситуации на коммунальных системах жизнеобеспечения;
 - чрезвычайные ситуации на всех видах транспорта;
 - чрезвычайные ситуации на гидротехнических сооружениях.

Техническим регламентом не установлено время прибытия первых подразделений из числа уже существующих. Техническим регламентом определено, что подразделения пожарной охраны должны размещаться, таким образом, чтобы к месту пожара в населенных пунктах они прибыли в течение двадцати минут.

ЧС природного характера

Источник природной чрезвычайной ситуации – опасное природное явление или процесс, в результате которого на определенной территории или акватории произошла, или может возникнуть чрезвычайная ситуация.

Опасное природное явление – событие природного происхождения (геологического, гидрологического) или результат деятельности природных процессов, которые по своей

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду.

Чрезвычайные ситуации природного характера обусловлены географическими и климатическими особенностями региона, интенсивностью геологических процессов, гидрологических и агрометеорологических явлений.

Опасное гидрологическое явление - событие гидрологического происхождения или результат гидрологических процессов, возникающих под действием различных природных или гидродинамических факторов, или их сочетаний, оказывающих поражающее воздействие на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

Природные чрезвычайные ситуации, обусловленные возникновением метеорологических (атмосферных) явлений, выражаются ураганами, шквальными ветрами, градом, ливнями, сильными снегопадами, метелями, морозами, сильным повышением температуры, гололёдом.



Рисунок 5.1. Основные источники природных опасностей

Также опасными проявлениями природных процессов являются:

- пожары природные;
- снегопады, превышающие 20 мм за 24 часа;
- град с диаметром частиц более 5 мм;
- гололед с диаметром отложений более 200 мм;
- сильные ветры со скоростью более 32 м/с (ураганы, тайфуны).

Характеристика поражающих факторов указанных природных явлений приведена в таблице .5.1.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата	16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист
							32
Взамен инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.			

снегопады, превышающие 20 мм за 24 часа; град с диаметром частиц более 5 мм; гололед с диаметром отложений более 200 мм; сильные ветры со скоростью более 32 м/с (ураганы, тайфуны). Характеристика поражающих факторов указанных природных явлений приведена в таблице .5.1.							
--	--	--	--	--	--	--	--

Показатели риска природных чрезвычайных ситуаций (при наиболее опасном сценарии развития чрезвычайных ситуаций / при наиболее вероятном сценарии развития чрезвычайных ситуаций)

Таблица 5.1

Виды опасных природных явлений	Интенсивность природного явления	Частота природного явления, год-1	Частота наступления чрезвычайных ситуаций при возникновении природного явления, год-1	Размеры зон вероятной чрезвычайной ситуации, км ²	Возможное количество населенных пунктов, попадающих в зону чрезвычайной ситуации, ед
1. Ураганы, тайфуны, смерчи, м/с	≥32	—	—	—	—
2. Бури, м/с	15-31	3	3,3x10 ⁻¹	54	2
3. Град	≥5	0,15	1,5x10 ⁻²	47	2
4. Пожары природные, га	—	1	1,1x10 ⁻¹	13	2

Характеристики поражающих факторов

Таблица 5.2

Источник ЧС	Характер воздействия поражающего фактора
Сильный ветер	Ветровая нагрузка, аэродинамическое давление на ограждающие конструкции
Экстремальные атмосферные осадки (ливень, метель), наводнения	Затопление территории, подтопление фундаментов, снеговая нагрузка, ветровая нагрузка, снежные заносы
Град	Ударная динамическая нагрузка
Гроза	Электрические разряды
Деформации грунта	Просадка и морозное пучение грунта
Морозы	Температурная деформация ограждающих конструкций, замораживание и разрыв коммуникаций

Анализ чрезвычайных ситуаций и предпосылок их возникновения показывает, что названные явления могут возникнуть практически в любой момент при осложнении ряда природных факторов.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата	16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист
							33
Инва. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №					

Опасные метеорологические явления – природные процессы и явления, возникающие в атмосфере под действием различных природных факторов или их сочетаний, оказывающие или могущие оказать поражающее воздействие на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

К числу опасных явлений погоды относят ветер со скоростью более 15 м/с. Последствиями их возникновения являются выход из строя воздушных линий электропередачи и связи, антенно-мачтовых и других подобных сооружений. Сильный ветер срывает с корнем деревья и крыши домов. При низких температурах ветры способствуют возникновению таких опасных метеорологических явлений, как гололед, изморозь, наледь.

В весенний период на всей территории возможны сильные ветры преимущественного восточного направления с шквалистыми усилениями.

Град - вид атмосферных осадков, состоящих из сферических частиц или кусочков льда размером от 5 до 55 мм. Чаще всего град выпадает при сильных грозах, в тёплое время года (температура у земной поверхности обычно выше 20 °С) на узкой, шириной несколько километров (иногда около 10 км), а длинной - десятки, а иногда и сотни километров - полосе.

Исходя из статистики сейсмологической обстановки на территории следует, что существует вероятность возникновения ЧС связанной с землетрясениями интенсивностью не более 8 баллов.

Природный пожар: неконтролируемый процесс горения, стихийно возникающий и распространяющийся в природной среде.

Степной пожар: естественно возникающее или искусственно вызываемые палы в степях.

Зона пожаров: территория, в пределах которой в результате стихийных бедствий, аварий или катастроф, неосторожных действий людей возникли и распространились пожары.

Ежегодно на территории с наступлением жаркой засушливой погоды увеличивается вероятность степных пожаров, которые вызывают пожарную угрозу населённым пунктам и объектам экономики. Во время пожаров степных выгорает растительность.

ЧС биолого-социального характера

Чрезвычайные ситуации биолого-социального характера – это состояние, при котором в результате возникновения источника биолого-социальной ЧС на определенной территории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, существования сельскохозяйственных животных и произрастания растений, возникает угроза жизни и здоровью людей из-за широкого распространения инфекционных болезней, потерь сельскохозяйственных животных и растений.

Территория города относится к эпидемиологически благополучным территориям.

Основные показатели по существующим ИТМ ГО и ЧС

Категорированные по ГО объекты на территории отсутствуют.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист 34
			16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ						
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Потенциально опасные объекты, транспортные коммуникации, аварии на которых могут привести к образованию зон ЧС: отсутствуют.

Территория расположена с учетом обеспечения возможности выхода по ней транспорта и эвакуируемого населения на загородные дороги не менее чем по двум направлениям.

Транспортная сеть запроектирована в соответствии со СНиП 2.01.51-90, которая имеет свободный проход к магистралям устойчивого функционирования.

Решения по противопожарным мероприятиям.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и лесными насаждениями принимается в соответствии с положениями статьи 69 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Размещение подразделений пожарной охраны в границах территорий. В соответствии со статьей 76 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности основными требованиями по размещению подразделений пожарной охраны являются:

- дислокация подразделений пожарной охраны на территориях поселений, исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 20 минут;
- подразделения пожарной охраны населенных пунктов должны размещаться в зданиях пожарных депо.

Порядок и методика определения мест дислокации подразделений пожарной охраны на территориях поселений и городских округов устанавливаются нормативными документами по пожарной безопасности, а именно - СП 11.13130.2009 «Места дислокации подразделений пожарной охраны», утвержденное приказом МЧС России от 25 марта 2009 года № 181 и зарегистрированное Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии.

Максимально допустимое расстояние от объекта предполагаемого пожара до ближайшего пожарного депо определяется для одной или одновременно нескольких из нижеприведенных целей выезда подразделений пожарной охраны на пожар;

- цель № 1 - ликвидация пожара прежде, чем его площадь превысит площадь, которую может потушить один дежурный караул; эта цель должна достигаться всегда и как самостоятельная (и единственная), обычно реализуется при тушении пожара на открытом пространстве, когда время его ликвидации не ограничено, а также в зданиях (сооружениях) большой площади, с высокими пределами огнестойкости строительных конструкций и при отсутствии людей, которых необходимо эвакуировать силами дежурного караула (производственные и складские помещения большого объема);
- цель № 2 - ликвидация пожара прежде, чем наступит предел огнестойкости строительных конструкций в помещении пожара;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

– цель № 3 - ликвидация пожара прежде, чем опасные факторы пожара достигнут критических для жизни людей значений; эта цель подлежит реализации при тушении пожаров в зданиях с массовым пребыванием людей, когда расчетное время эвакуации людей из здания больше необходимого времени эвакуации людей (то есть, когда опасность для жизни людей наступает до того, как они эвакуируются из здания), и их эвакуация не завершилась до прибытия пожарных подразделений, а также при ликвидации пожаров в помещениях, из которых эвакуация людей невозможна без причинения вреда их жизни (помещения с послеоперационными больными, подключенными к аппаратам искусственного поддержания жизнедеятельности организма, помещения с людьми в барокамерах и др.) или нецелесообразна по условиям технологического процесса.

Максимально допустимое расстояние от объекта предполагаемого пожара до ближайшего пожарного депо определяют для одной из выбранных схем развития пожара:

- горение твердых веществ и материалов на площади в виде круга;
- горение твердых веществ и материалов на площади в виде полосы с постоянной шириной;
- горение свободно растекающихся легко воспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей (ЛВЖ и ГЖ), а также расплавов твердых горючих материалов;
- горение ЛВЖ и ГЖ, а также расплавов твердых горючих материалов на постоянной площади (в обваловании).

Расчет максимально допустимого расстояния осуществляется в следующей последовательности:

- выбор наиболее пожароопасного помещения на объекте предполагаемого пожара (определяется по минимальному значению необходимого времени эвакуации людей из помещений при пожаре), для сооружения осуществляется выбор варианта, при котором реализуется наибольшая площадь возможного пожара;
- выбор наиболее пожароопасного вида горючего вещества или материала в помещении (определяется по минимальному значению необходимого времени эвакуации людей из помещения при пожаре для случаев горения различных веществ и материалов в этом помещении), для сооружения осуществляется выбор горючего вещества или материала, при горении которого реализуется наибольшая площадь возможного пожара;
- выбор схемы развития пожара;
- выбор цели (ей) выезда на пожар дежурного караула подразделения пожарной охраны;
- расчет максимально допустимого расстояния по методике, приведенной в разделе 5 СП 11.13130.2009.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Для зданий и сооружений рассматриваемой территории максимально допустимое расстояние до ближайшего пожарного депо составляет не более 5 км (20 минут).

Указанное допустимое расстояние от объекта предполагаемого пожара до ближайшего пожарного депо определено по уличной сети дорог населенного пункта.

Число и места дислокации подразделений пожарной охраны определено в соответствии с методикой, приведенной в разделе 6 СП 11.13130.2009.

В соответствии с требованием ст.76 ТРОТПБ дислокация подразделений пожарной охраны определяется из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 20 минут.

Требования к проектной документации на объекты строительства изложены в положениях статьи 78 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Для зданий, сооружений, строений, для которых отсутствуют нормативные требования пожарной безопасности, на основе требований ТРОТПБ должны быть разработаны специальные технические условия, отражающие специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащие комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Нормативные значения пожарного риска для зданий, сооружений и строений изложены в положениях статьи 79 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Индивидуальный пожарный риск в зданиях, сооружениях и строениях не должен превышать значение одной миллионной в год при размещении отдельного человека в наиболее удаленной от выхода из здания, сооружения и строения точке.

Риск гибели людей в результате воздействия опасных факторов пожара должен определяться с учетом функционирования систем обеспечения пожарной безопасности зданий, сооружений и строений.

Требования пожарной безопасности при проектировании, реконструкции и изменении функционального назначения зданий, сооружений и строений изложены в положениях статьи 79 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения зданий, сооружений и строений должны обеспечивать в случае пожара:

- эвакуацию людей в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- возможность проведения мероприятий по спасению людей;
- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение зданий, сооружений и строений;
- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;
- нераспространение пожара на соседние здания, сооружения и строения.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист 37
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

В зданиях, сооружениях и строениях помещения категорий А и Б по взрывопожарной и пожарной опасности должны размещаться у наружных стен, а в многоэтажных зданиях, сооружениях и строениях - на верхних этажах, за исключением случаев, указанных в технических регламентах для данных объектов.

При изменении функционального назначения зданий, сооружений, строений или отдельных помещений в них, а также при изменении объемно-планировочных и конструктивных решений должно быть обеспечено выполнение требований пожарной безопасности, установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом применительно к новому назначению этих зданий, сооружений, строений или помещений.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист
										38
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

6.Перечень мероприятий по охране окружающей среды
6.1 Санитарная очистка территории

Для обеспечения должного санитарного уровня, коммунальные отходы следует удалять по единой централизованной системе специализированными коммунальными предприятиями.

Перечень отходов в период эксплуатации объектов жилой застройки включает в себя:

- твердые коммунальные отходы от жилого фонда;
- твердые коммунальные отходы от предприятий торговли;
- твердые коммунальные отходы от объектов обслуживания и прочих нежилых помещений.

Для обеспечения должного санитарного уровня планируемого жилого квартала, коммунальные отходы следует удалять по единой централизованной системе специализированными коммунальными предприятиями.

Документацией по планировке территории предусматривается развитие обязательной планово-регулярной системы сбора, транспортировки всех бытовых отходов (включая уличный смет с усовершенствованных покрытий) и их обезвреживание и утилизация (с предварительной сортировкой).

Планово-регулярная система включает: подготовку отходов к погрузке в собирающий мусоровозный транспорт, организацию временного хранения отходов (и необходимую сортировку), сбор и вывоз отходов с территорий домовладений, организаций, зимнюю и летнюю уборку территории, утилизацию и обезвреживание специфических отходов и вторичных ресурсов.

Значительной проблемой в организации системы санитарной очистки является не отсутствие технологий переработки (современные технологии позволяют переработать до 90% от общего количества отходов), а отделение полезного сырья от остального мусора (и разделение различных компонентов). Поэтому целесообразно участие населения в организации системы селективного сбора отходов.

В соответствии с расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения при осуществлении деятельности по комплексному развитию территории, мест накопления твердых коммунальных отходов, расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности, расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до жилых домов, в одну сторону составляет не более 100 м. Проектом планировки территории предусматривается расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до жилых домов не более 100 м.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

6.2 Мероприятия по снижению шума.

Проектируемая территория среднеэтажной жилой застройки не является источником шума. Технологические установки, принимаемые в каждом доме для отопления и горячего водоснабжения, маломощные, предусмотренные для эксплуатации в жилых домах, с естественной тягой. Насосное оборудование, устанавливаемое в системе отопления малозумное, значения шумовых характеристик ниже нормативных значений для жилых помещений.

Основным градостроительным мероприятием по улучшению состояния окружающей среды проектируемой территории является комплексное благоустройство и озеленение территории.

Необходимы мероприятия по защите территорий от загрязнения отходами – строительство в кварталах площадок по сбору отходов с последующим вывозом.

Реализация данных природоохранных мероприятий позволит сократить негативное воздействие отходов на окружающую среду, снизит вероятность аварийных загрязнений поверхностных и грунтовых вод.

В целом, реализация намечаемых мероприятий будет направлена на стабилизацию санитарно-эпидемиологической и экологической обстановки на проектируемой территории.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист 40
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ			

7. Инженерная подготовка территории, вертикальная планировка.

Инженерная подготовка территории предусматривает проведение мероприятий с целью создания благоприятных условий для проживания, а также оптимальных условий для строительства и благоустройства новых жилых образований.

Природные условия планируемой территории предопределили следующий комплекс мероприятий по инженерной подготовке:

- вертикальная планировка;
- организация стока и отвод поверхностных вод.

Проектом предусмотрена сплошная вертикальная планировка участка с максимальным сохранением существующих отметок и с учетом отметок прилегающих территорий.

В основу вертикальной планировки планируемой территории положено:
создание по улицам и проездам оптимальных продольных уклонов, обеспечивающих водоотвод с прилегающих к ним внутриквартальных территорий и нормальные условия для движения транспорта;

производство наименьшего объема земляных работ как по улицам, так и по внутри микрорайонным территориям при максимальном сохранении естественного рельефа.

Максимальные проектные уклоны улиц и проездов принимаются в пределах нормативных.

Водоотвод поверхностных вод решается открытым способом с газонов и пешеходных дорожек на проектируемое дорожное полотно улиц и в закрытую дождевую канализацию.

Проезжая часть окаймляется бордюром БР 100.30.18 (ГОСТ 6665-82), приподнятым над лотками проездов на 0,15 метров, по которым осуществляется отвод поверхностных вод.

Тротуары и площадки имеют плиточное (ГОСТ 17608-81) и асфальтобетонное покрытие, окаймляются бордюром БР 100.20.8 (ГОСТ 6665-82).

Все мероприятия по инженерной подготовке территории будут уточняться на последующих стадиях проектирования.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №	последующих стадиях проектирования.					
						16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист	
							41	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

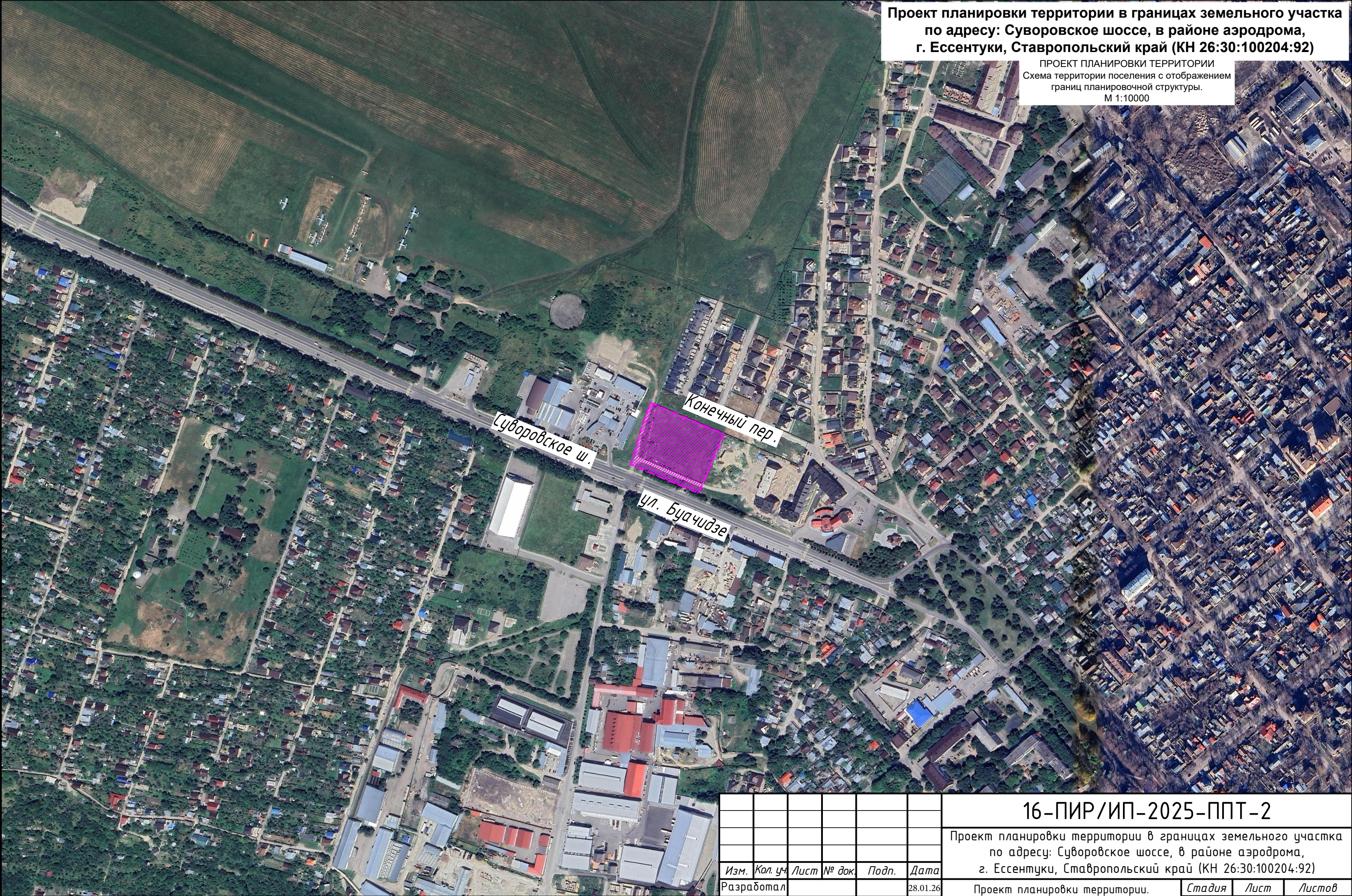
8. Положения об очередности планируемого развития территории», содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства санаторно-курортного, гостиничного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Проектом планировки планируемые объекты на территории проектирования рассматриваются к реализации в рамках одного этапа, без выделения очередности строительства объектов и мероприятий по благоустройству территории

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2.ПЗ	Лист
										42
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

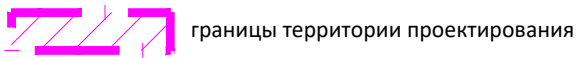
Проект планировки территории в границах земельного участка по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома, г. Ессентуки, Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Схема территории поселения с отображением границ планировочной структуры.
М 1:10000



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

Условные обозначения



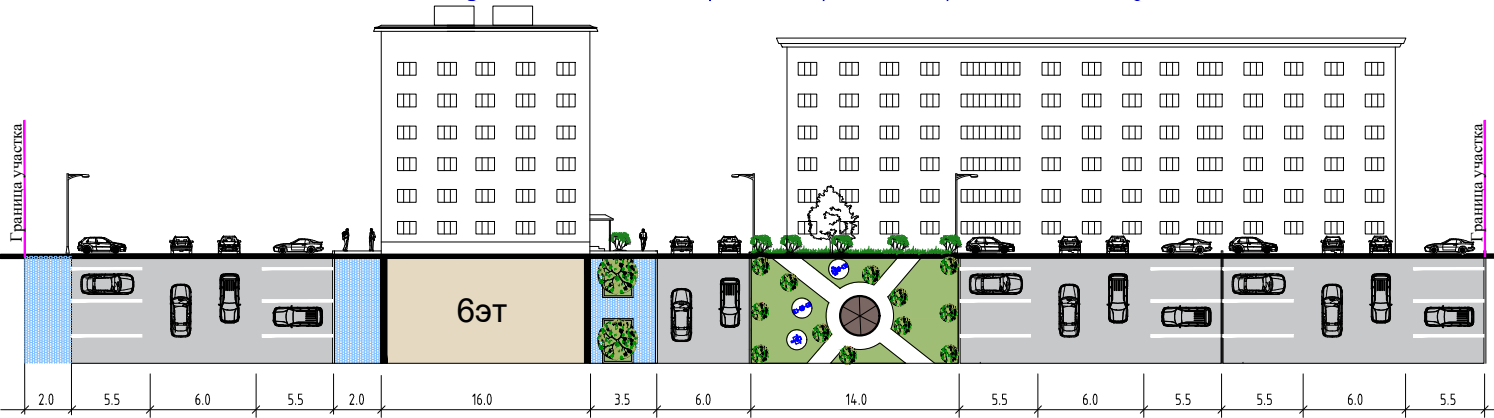
						16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2			
						Проект планировки территории в границах земельного участка по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома, г. Ессентуки, Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал					28.01.26		ПП	1	
Гл. спец					28.01.26				
						Схема территории поселения с отображением границ планировочной структуры. М 1:10000		ИП Стороженко Сергей Александрович г. Ессентуки	
Н. контр.		Глуховская			28.01.26				
ГИП		Глуховская			28.01.26				

Проект планировки территории в границах земельного участка
по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома,
г. Ессентуки, Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Схема организации улично-дорожной сети,
движения транспорта и пешеходов.
М 1:1000

Конечный пер.

Суворовское ш.
ул. Буачидзе



Условные обозначения

- границы территории проектирования
- маршрут общественного транспорта
- Р парковки
- автобусные остановки

16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2

Проект планировки территории в границах земельного участка
по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома,
г. Ессентуки, Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал					28.01.26
Гл. спец					28.01.26
Н. контр.	Глуховская				28.01.26
ГИП	Глуховская				28.01.26

Проект планировки территории.
Материалы по обоснованию
проекта планировки территории

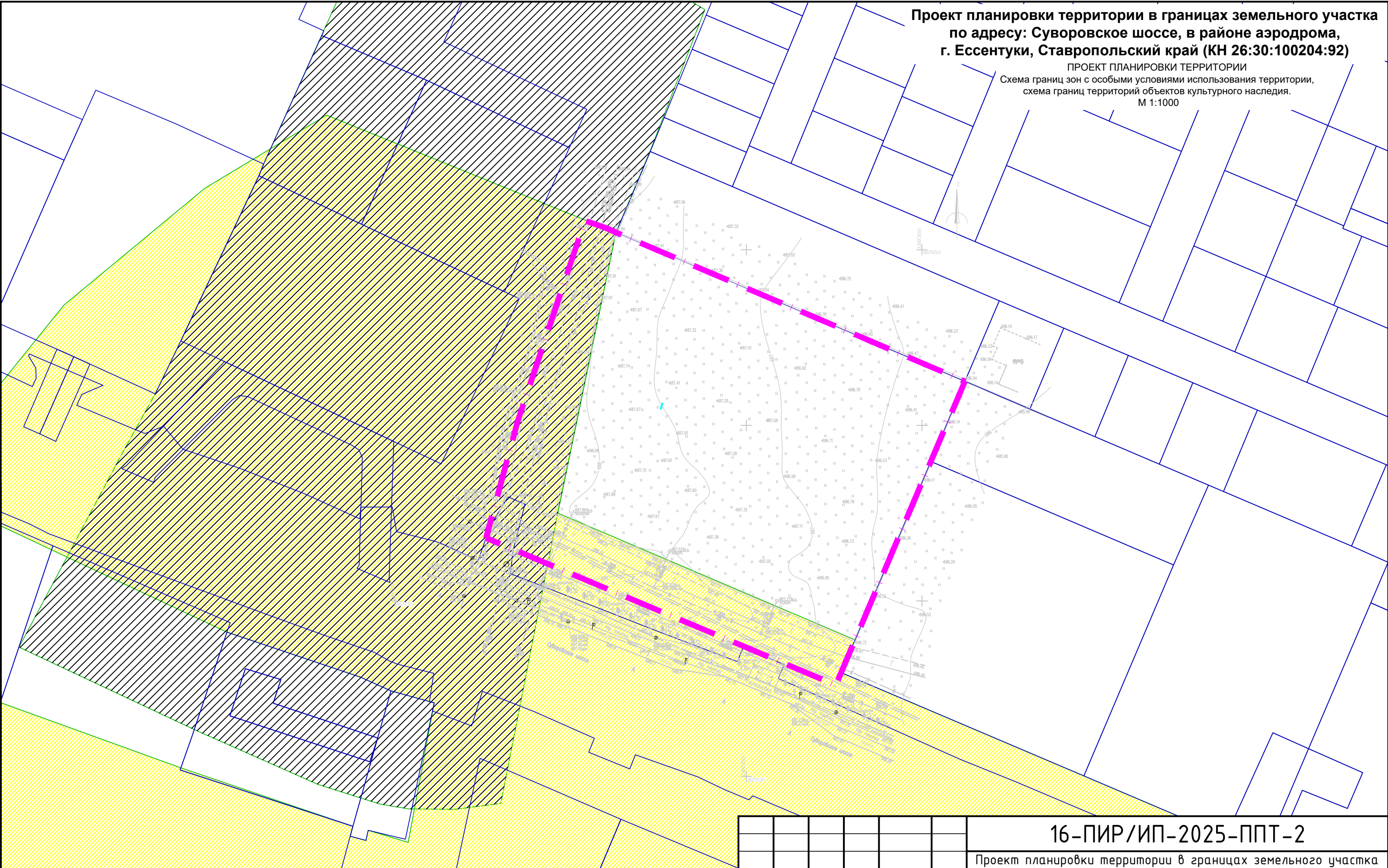
Стадия	Лист	Листов
ПП	2	

Схема организации улично-дорожной сети,
движения транспорта и пешеходов.
М 1:1000

ИП Стороженко
Сергей Александрович
г. Ессентуки

Проект планировки территории в границах земельного участка
по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома,
г. Ессентуки, Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Схема границ зон с особыми условиями использования территории,
схема границ территорий объектов культурного наследия.
М 1:1000



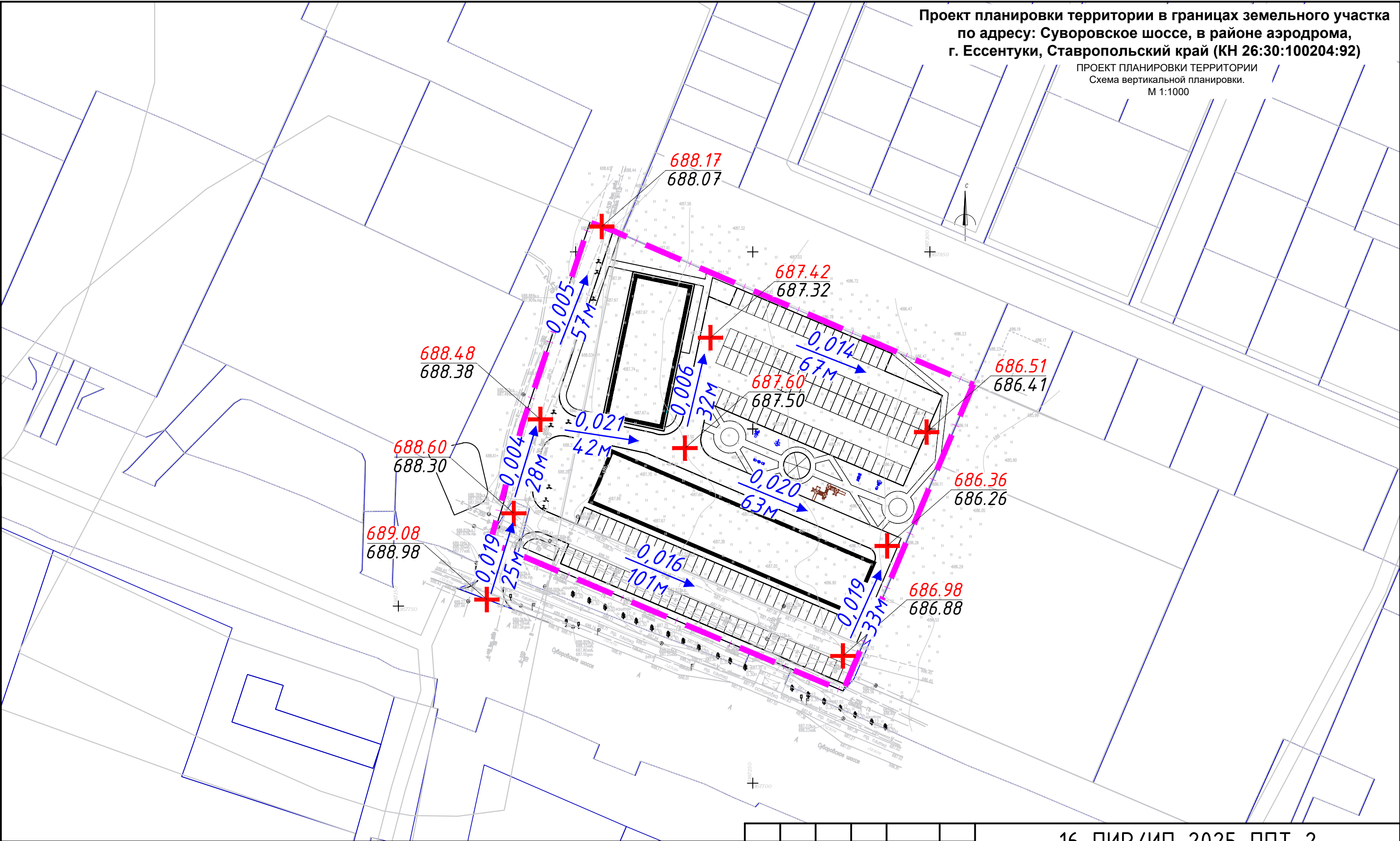
Условные обозначения

- | — границы территории проектирования
- Санитарно-защитная зона для многотопливной АЗС с пунктами мойки автотранспорта и СТО ИП Джиров М.С., расположенной по адресу: Ставропольский край, г. Ессентуки, Суворовское шоссе, являющейся объектом IV класса опасности
- Санитарно-защитная зона для площадки № 1 ИП Енгенова Г. Г.
- Объекты культурного наследия по данным ЕГРН отсутствуют.

						16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2				
						Проект планировки территории в границах земельного участка по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома, г. Ессентуки, Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов	
Разработал					28.01.26			ПП	3	
Гл. спец					28.01.26					
Н.контр.		Глуховская			28.01.26	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:1000	 ИП Стороженко Сергей Александрович г. Ессентуки			
ГИП		Глуховская			28.01.26					

Проект планировки территории в границах земельного участка
по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома,
г. Ессентуки, Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Схема вертикальной планировки.
М 1:1000



Условные обозначения

- границы территории проектирования
- рассматриваемая точка
- проектируемая отметка (красная)
- существующая отметка (черная)
- уклон(промилле)
- расстояние
- направление уклона

16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2

Проект планировки территории в границах земельного участка
по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома,
г. Ессентуки, Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)

Проект планировки территории.
Материалы по обоснованию
проекта планировки территории

Стадия	Лист	Листов
ПП	4	

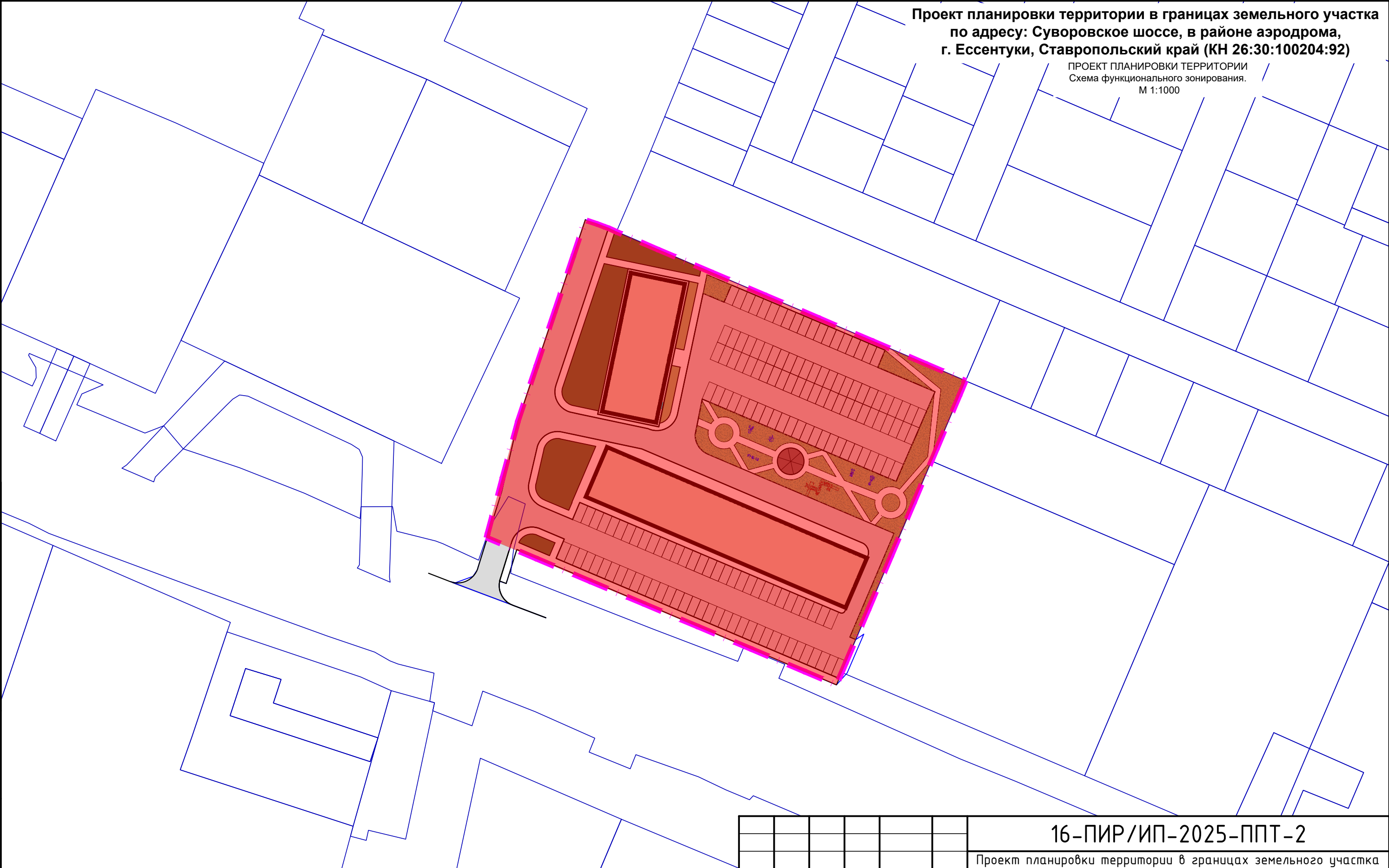
Схема вертикальной планировки.
М 1:1000

ИП Стороженко
Сергей Александрович
г. Ессентуки

Формат А3

Проект планировки территории в границах земельного участка
по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома,
г. Ессентуки, Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Схема функционального зонирования.
М 1:1000



Условные обозначения

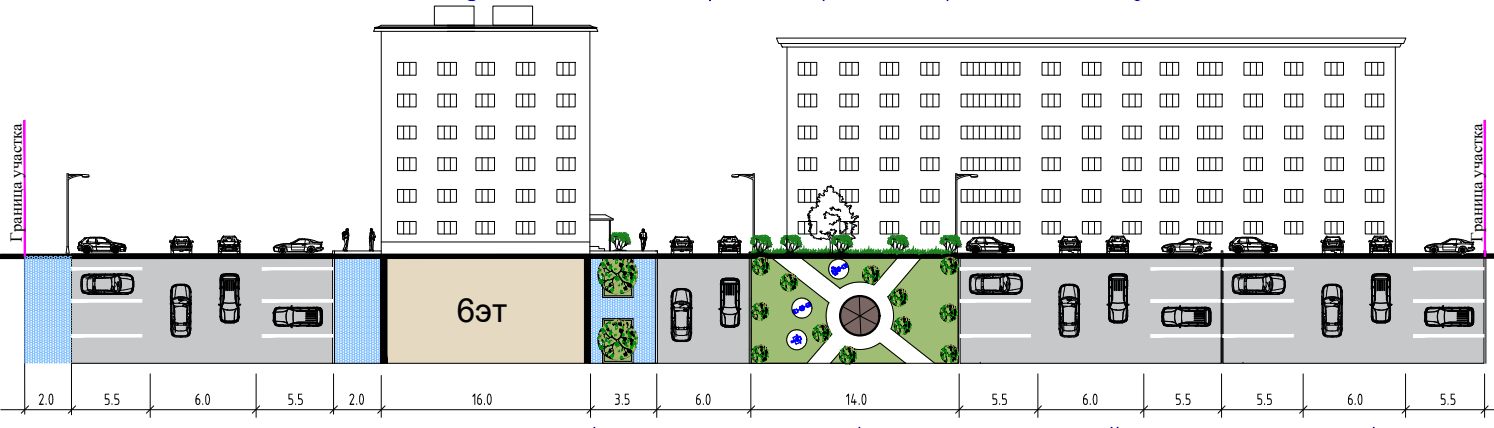
- границы территории проектирования
- зона многоэтажной жилой застройки

						16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2			
						Проект планировки территории в границах земельного участка по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома, г. Ессентуки, Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал					28.01.26		ПП	5	
Гл. спец					28.01.26				
						Схема функционального зонирования. М 1:1000	 ИП Стороженко Сергей Александрович г. Ессентуки		
Н.контр.	Глуховская				28.01.26				
ГИП	Глуховская				28.01.26				

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

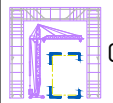
Конечный пер.

Суворовское ш.
ул. Буачидзе



Условные обозначения

- границы территории проектирования
- озеленение общего пользования
- среднетажные жилые дома
- тротуарное покрытие
- дороги общего пользования

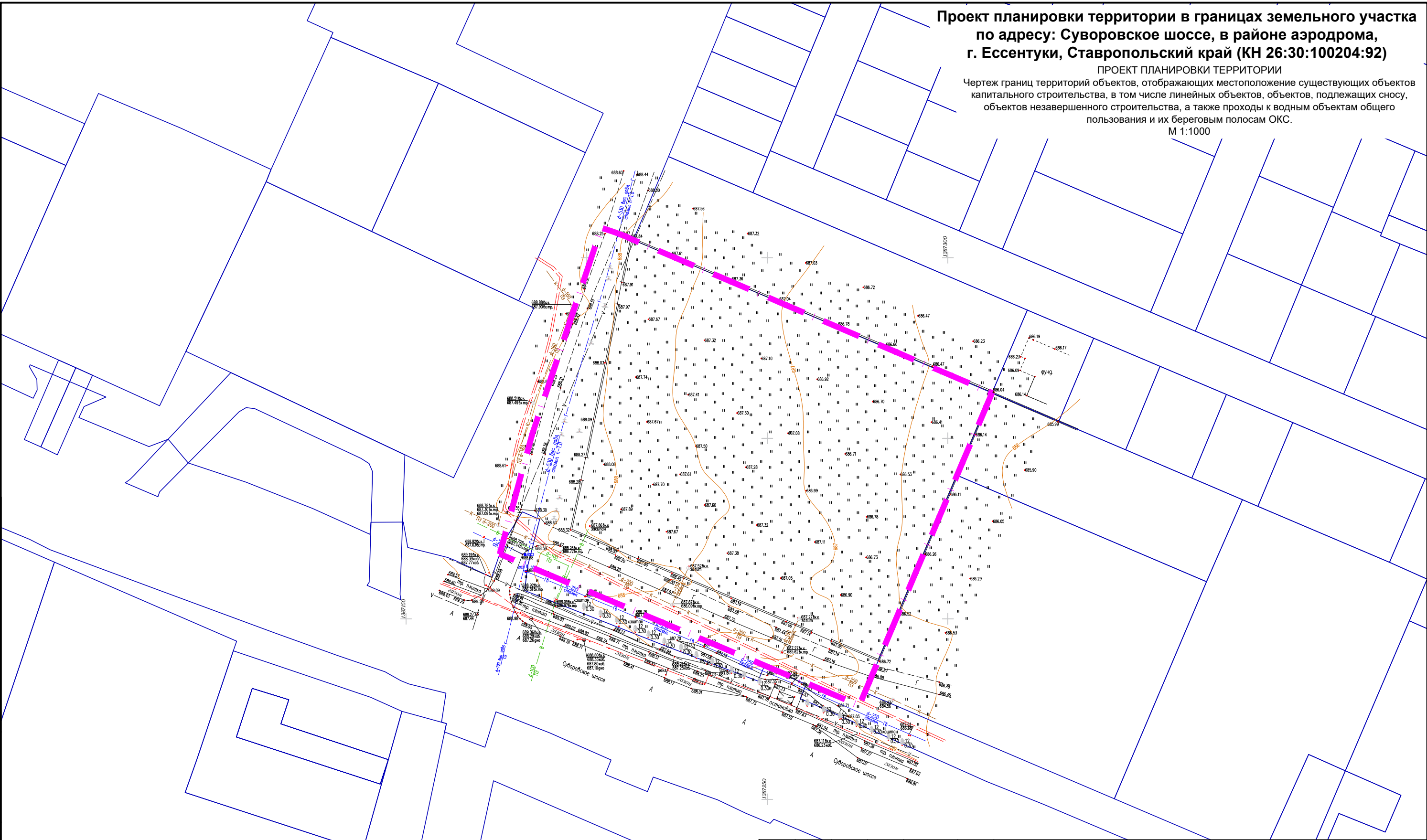
						16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2			
						Проект планировки территории в границах земельного участка по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома, г. Ессентуки, Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал					28.01.26		П/П	6	
Гл. спец					28.01.26				
Н. контр.	Глуховская				28.01.26	Чертеж планировочных решений. М 1:1000	 ИП Стороженко Сергей Александрович г. Ессентуки		
ГИП	Глуховская				28.01.26				

Проект планировки территории в границах земельного участка по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома, г. Ессентуки, Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж границ территорий объектов, отображающих 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 ОКС.

М 1:1000



Условные обозначения

- границы территории проектирования
- водопровод
- канализация
- кабели связи
- кабели высокого напряжения
- газопровод

16-ПИР/ИП-2025-ППТ-2

Проект планировки территории в границах земельного участка по адресу: Суворовское шоссе, в районе аэродрома, г. Ессентуки, Ставропольский край (КН 26:30:100204:92)

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал					28.01.26
Гл. спец					28.01.26
Н. контр.	Глуховская				28.01.26
ГИП	Глуховская				28.01.26

Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Стадия	Лист	Листов
ПП	7	

Чертеж границ территорий объектов, отображающих 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 ОКС.

М 1:1000

ИП Стороженко
Сергей Александрович
г. Ессентуки