

№ экз.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
 (проект планировки территории, проект межевания
 территории в составе проекта планировки территории)
 «Многоквартирные жилые дома со встроенными
 помещениями. Российская Федерация, Ставропольский край,
 г. Ессентуки, в восточной части города,
 вдоль автомобильной дороги Ессентуки-Пятигорск,
 кадастровый номер: 26:30:040402:154»

Том 1. Проект планировки территории.
Основная часть

Ессентуки, 2026

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

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки территории)
«Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями. Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, в восточной части города, вдоль автомобильной дороги Ессентуки-Пятигорск, кадастровый номер: 26:30:040402:154»

Том 1. Проект планировки территории.
Основная часть

Генеральный директор



Д.Н. Панин



Ессентуки, 2026

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Состав проекта

Том 1. Проект планировки территории. Основная часть

№	Наименование		
I.	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры		
II.	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления		
III.	Чертеж планировки территории	Лист ПП 1	Масштаб 1:1000

Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию

№	Наименование		
I.	Текстовая часть		
1	Результаты инженерных изысканий		
2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства		
3	Обоснование соответствия планируемых параметров		
4	Перечень мероприятий по охране окружающей среды		
5	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне		
6	Обоснование очередности планируемого развития территории		
II.	Графическая часть	Лист	Масштаб
1	Фрагмент карты планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	ПП 2	1: 10 000
2	Схема организации движения транспорта и пешеходов	ПП 3	1:1000
3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП 4	1:1000
4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	ПП 5	1:1000
5	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	ПП 6	1:1000
	Приложение		

Интв. № подл.	Подп. и дата	Взам. интв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						3

Том 3. Проект межевания территории. Основная часть

№	Наименование		
I.	Текстовая часть		
1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования		
2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд		
3	Виды разрешенного использования образуемых земельных участков		
4	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)		
5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с градостроительным кодексом для территориальных зон		
II.	Графическая часть	Лист	Масштаб
1	Чертеж межевания территории	ПМ 1	1:1000

Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

№	Наименование		
	Графическая часть	Лист	Масштаб
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	ПМ 2	1:1000
	Приложение		

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

Содержание

Введение	6
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	10
1.1 Характеристика территории. Существующее положение	10
1.2 Функциональное зонирование	13
1.3 Градостроительное зонирование	14
1.4 Планировочные ограничения территории	18
1.5 Планируемое развитие территории	22
1.5.1 Элементы планировочной структуры (ЭПС)	22
1.5.2 Параметры планируемого развития территории	22
1.5.3 Техничко-экономические показатели проекта	24
1.5.4 Благоустройство	25
1.6 Транспортная инфраструктура	27
1.7 Социальная инфраструктура	29
1.8 Коммунальная инфраструктура	30
1.9 Характеристики объектов, включенных в программы комплексного развития	33
1.10 Красные линии	34
2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:	35
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	36

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

Введение

Документация по планировке территории (далее документация), разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действующих законодательных и иных нормативно правовых актов Российской Федерации.

Подготовка документации осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

Исходные данные для подготовки градостроительной документации:

- Данные Единого государственного реестра недвижимости выписки из ЕГРН на территорию производства работ;
- Стратегия социально-экономического развития города-курорта Ессентуки до 2035 года утвержденная решением Думы города Ессентуки от 26 августа 2020 г. № 70 «Об утверждении стратегии социально-экономического развития города-курорта Ессентуки до 2035 года»;
- Генеральный план муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края от 21.12.2022 № 122 с внесением изменений в решение Думы города-курорта Ессентуки от 24 апреля 2019 № 34 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края» (далее ГП);
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края, утвержденные Постановлением Администрации города Ессентуки от 28.01.2022 № 141 (с изменениями от 23.07.2025 № 925) (далее ПЗЗ);
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ставропольского края от 19 января 2026 № 5 утвержденные Приказом Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края;
- Программа комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

на период 2020-2030 годы, утвержденная постановлением администрации города Ессентуки от 05.06.2020 № 739;

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

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

Нормативная правовая база:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 ФЗ;

4. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

5. Федеральный закон Российской Федерации от 22.07.2008 № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

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

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

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

9. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

10. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

11. Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

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

12. Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

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

14. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

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

16. Постановление Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. N 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»;

17. Постановление Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 г. N 112 «Об утверждении правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;

18. РДС 30-201-98 Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, принятый Постановлением Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 № 18-30;

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подп. и дата					
	Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата					
						8

19. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

20. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

21. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

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

23. Перечень нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках подготовки, утверждения и внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденный приказом Минстроя России от 27 января 2025 г. № 34/пр;

24. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист 9
	Подп. и дата					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1.1 Характеристика территории. Существующее положение

Территория проектирования располагается в восточной части города-курорта Ессентуки, в границах земельного участка с кадастровым номером 26:30:040402:154.



Рисунок 1. Кадастровое деление территории проектирования

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

Территория ограничена:

- с севера – ул. Пятигорской; автомобильной дорогой «Подъезд к г. Ессентуки» идентификационный номер автомобильной дороги 07 ОП РЗ 07К-090;
- с юга – незастроенной территорией с видом разрешенного использования: под земли сельскохозяйственного использования;
- с востока – пер. Калинина;
- с запада – незастроенной территорией с видом разрешенного использования: под земли сельскохозяйственного использования.

Территория проектирования удалена от центра города-курорта Ессентуки (Театральной площади) на 7 км. Окружающая застройка представлена индивидуальными жилыми домами, незастроенной территорией.

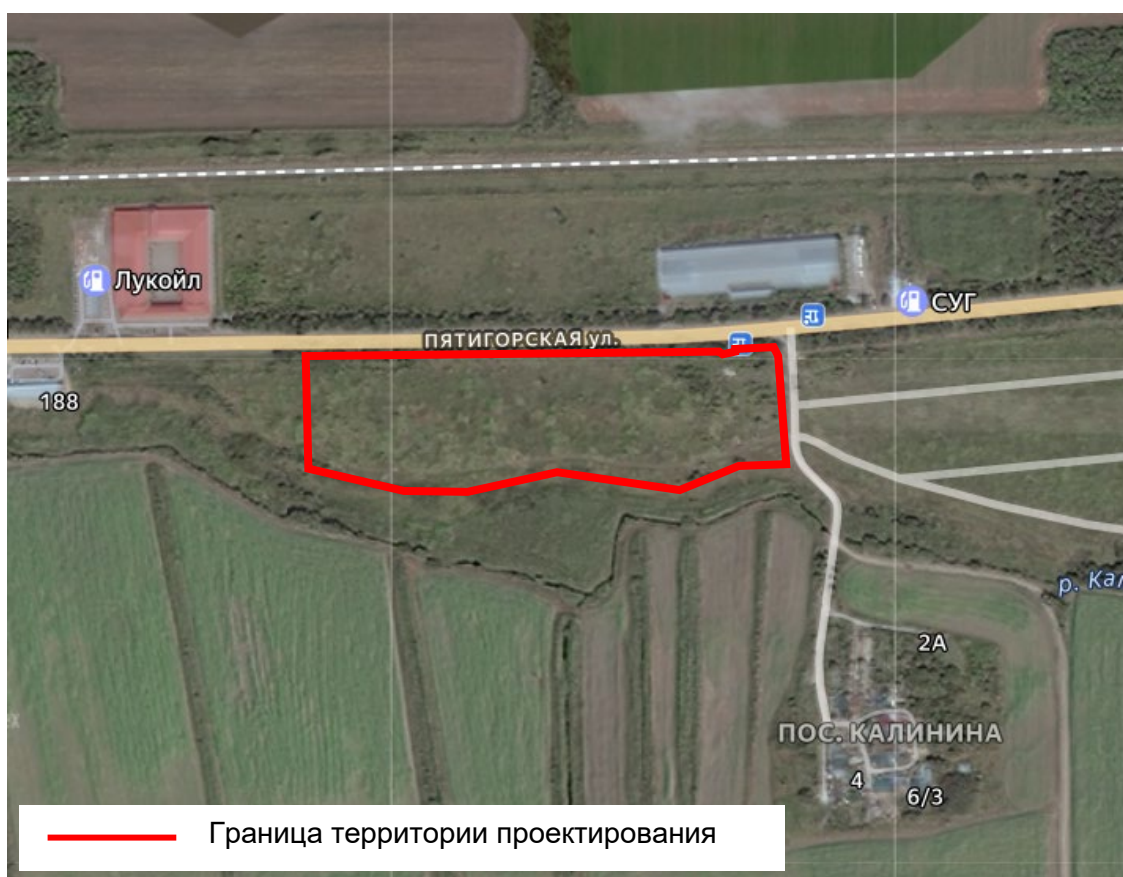


Рисунок 2. Расположение территории проектирования

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

В границах земельного участка расположены сети электроснабжения, связи (данные в ЕГРН не отражены).

1) ПАО Россети Северный Кавказ выданы Технические условия на вынос (переустройство):

- ВЛ 110 кВ Ессентуки-2 - Белый Уголь (Л-249) в пролетах опор № 33-35 (при кабельном исполнении от ОРУ 110 кВ ПС Ессентуки-2 до опоры № 35);

- ВЛ 10 кВ Ф-138 от ПС 35 кВ Бештаугорец в пролетах опор № 58-70 (Приложение 5 Том 2).

2) ПАО «Ростелеком» выданы Технические условия на вынос и переустройство сооружений связи попадающих в границы проектирования и строительства объекта (Приложение 6 Том 2).

3) ФГУП СК «Ставрополькрайводоканал» - Предгорный «Межрайводоканал» ПТП Ессентукское выданы технические условия на проектирование выноса действующей сети водоснабжения (Д-90 мм (ПЭ)) за пределы зоны застройки (Приложение 7 Том 2).

Объекты капитального строительства, располагающиеся в границах территории проекта планировки, учтенные в соответствии с действующим законодательством, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют.

По характеру рельефа местность равнинная с незначительным перепадом высот, покрыта растительностью, точечно произрастают кустарники. Решение о проведении уходных работ в отношении зеленых насаждений (снос и (или) их обрезка), произрастающих на территории данного земельного участка, принимается и производится собственниками (совладельцами) земельного участка самостоятельно, с учетом требований законодательства (Приложение 3 Том 2).

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

1.2 Функциональное зонирование

Согласно карте функционального зонирования Генерального плана территория проектирования расположена в функциональной зоне: зона среднеэтажной жилой застройки, что соответствует планируемому использованию. Планируемые объекты федерального, регионального и местного значения на территории проектирования отсутствуют.

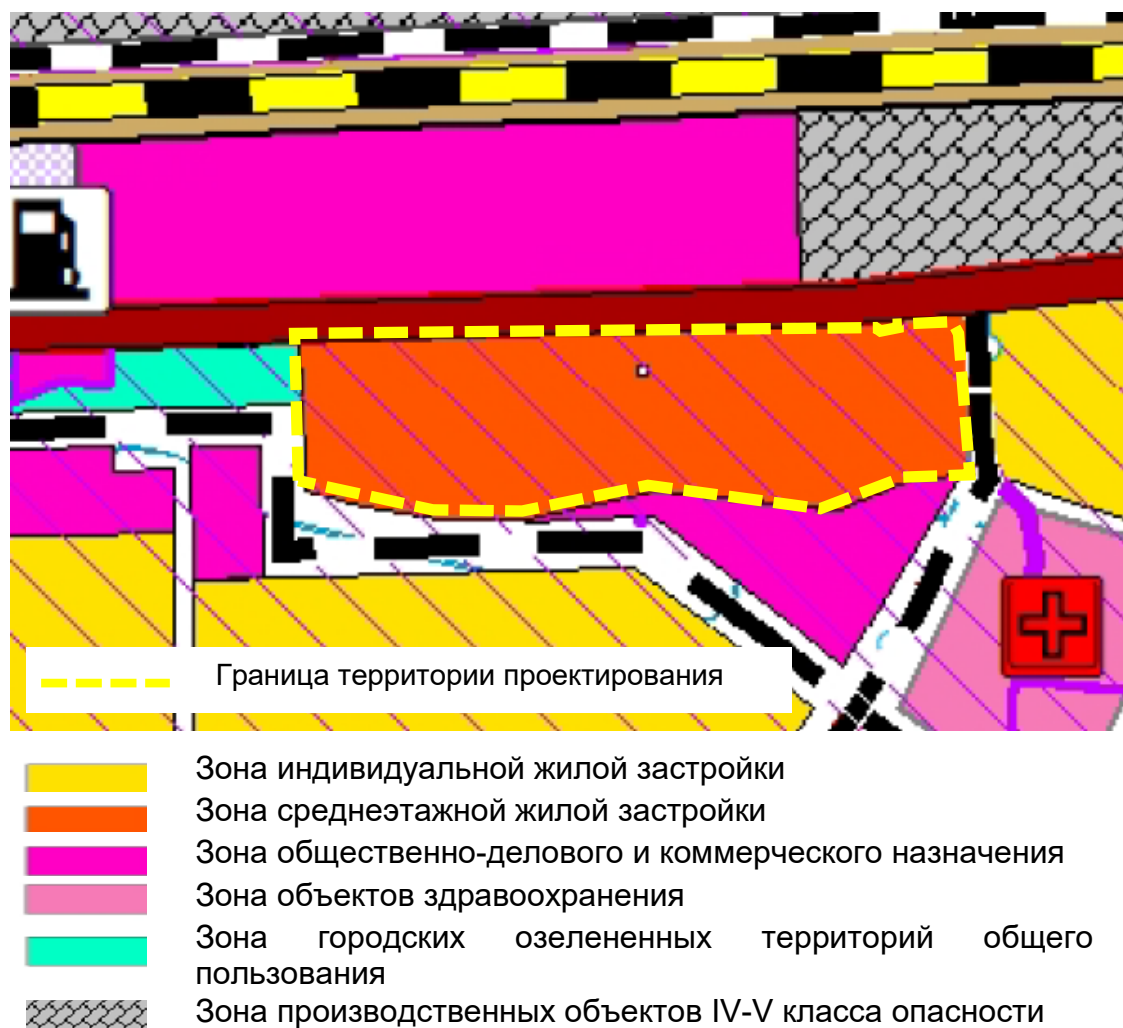


Рисунок 3. Выкопировка из карты функционального зонирования Генерального плана

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

1.3 Градостроительное зонирование

В соответствии с картой градостроительного зонирования правил землепользования и застройки территория проектирования отнесена к зоне: Ж-3 зоне среднеэтажной жилой застройки, что соответствует планируемому использованию.



- Ж-1 Зона индивидуальной жилой застройки
- Ж-3 Зона среднеэтажной жилой застройки
- О-1 Зона общественно-делового и коммерческого назначения
- ИТ-2 Зона объектов железнодорожного транспорта
- П-2 Зона производственных объектов IV-V класса опасности

Рисунок 4. Выкопировка из карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки

Таблица 1 – Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-1)

Виды разрешенного использования	Код
1. Основные виды разрешенного использования	
Среднеэтажная жилая застройка	2.5
Обслуживание жилой застройки	2.7
Спорт	5.1

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

Историко-культурная деятельность	9.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
2. Условно разрешенные виды использования:	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Блокированная жилая застройка	2.3
Хранение автотранспорта	2.7.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
Банковская и страховая деятельность	4.5
Служебные гаражи	4.9
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
Курортная деятельность	9.2
Санаторная деятельность	9.2.1
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	

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

Таблица 2 – Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
1. Основные виды разрешенного использования	
Среднеэтажная жилая застройка	не подлежит установлению
Обслуживание жилой застройки	минимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования 4.4 - 200 кв. м, 4.3 – 2500 кв. м, для остальных видов разрешенного использования не подлежит установлению.
Спорт	минимальный размер земельного участка - 100 кв. м
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
2. Условно разрешенные виды использования:	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	минимальный размер земельного участка - 1500 кв. м
Блокированная жилая застройка	минимальный размер земельного участка для блокированного и коттеджного типа для одного блока коттеджа - 150 кв. м максимальный размер земельного участка - 150 кв. м

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

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

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

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

В районах для многоквартирной жилой застройки расстояние должно быть не менее: от границы улицы до стены дома - 5 м; от границы улицы проездов до стены дома - 3 м; от границы соседнего участка до стены дома - 6 м.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий с количеством этажей от 4 включительно - в соответствии с нормами инсоляции, освещенности и противопожарных требований, но не менее 20 м.

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

Предельное количество надземных этажей основных строений - не более 8.

Предельная высота зданий - не более 35 м.

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

Таблица 3 – Максимальный процент застройки для земельных участков

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
1. Основные виды разрешенного использования	
Среднеэтажная жилая застройка	40%
Обслуживание жилой застройки	максимальный процент застройки в границах земельного участка для видов разрешенного использования 3.2 - 40%, 3.3, 4.1, 3.6, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9 - 80%, 3.5.1, 4.3 - 50%
Спорт	80%
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
2. Условно разрешенные виды использования:	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	40%
Блокированная жилая застройка	70%
Хранение автотранспорта	не подлежит установлению
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	50%
Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению
Служебные гаражи	90%

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

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

Выставочно-ярмарочная деятельность	не подлежит установлению
Курортная деятельность	не подлежит установлению
Санаторная деятельность	не подлежит установлению
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	

1.4 Планировочные ограничения территории

Территория проектирования располагается вне зоны полос воздушных подходов аэродрома (Приложение 1 Том 2).

На территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия (Приложение 2 Том 2).

В соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае обнаружения в ходе проведения земляных, строительных, работ обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик работ, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия. Схема границ территории объектов культурного наследия не разрабатывалась в соответствии с их отсутствием.

В границах разрабатываемой территории расположены зоны с особыми условиями использования территории:

ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта. Перечень реестровых номеров:

- 26:29-6.49 - Охранная зона воздушной линии ВЛ 110 кВ, Л 249 ПС «Ессентуки-2» - ПС «Белый уголь».
- 26:00-6.374 - Охранная зона линейно-кабельного сооружения связи «Волоконно-оптическая линия связи АМТС г. Ставрополя и АМТС г. Минеральные Воды с привязкой к АТС городов и райцентров Ставропольского края».
- 26:29-6.150 - Охранная зона «ВЛ-10 кВ Ф-138 4.62 км с

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					18

входящими МТП 10/0,4 кВ № 1153 Ф-138, ЗТП 10/0,4 кВ № 161 Ф-138 оборудование, Здание ЗТП №161 ф-138, КТП 10/0,4 кВ 100 кВа №167 ф-138».

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются:

1) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

- до 1 кВ - 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранный зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);

- 1 - 20 кВ - 10 м (5 м - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);

- 35 кВ - 15 м;

- 110 кВ - 20 м.

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 м.

ЗОУИТ природных территорий. Перечень реестровых номеров:

- 26:30-6.45 - Водоохранная зона р. Капельный.
- 26:30-6.37 - Прибрежная защитная полоса р. Капельный.
- 26:30-6.107 - Границы зон слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 м от поверхности) в отношении территорий прилегающий к зонам затопления 1% обеспеченности для ручья Капельный в границах города-курорта Ессентуки.

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

- 26:30-6.88 - Границы зон умеренного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 0,3-0,7 до 1,2-2 м от поверхности) в отношении территорий прилегающих к зонам затопления 1% обеспеченности для ручья Капельный в границах города-курорта Ессентуки.
- 26:30-6.124 - Границы зон сильного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 м) в отношении территорий прилегающих к зонам затопления 1% обеспеченности для ручья Капельный в границах города-курорта Ессентуки.
- 26:30-6.104 - Границы зон затопления при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности территории прилегающей к ручью Капельный в границах городского округа города-курорта Ессентуки.
- 26:30-6.152 - Границы зон затопления при половодьях и паводках трехпроцентной обеспеченности территории прилегающей к ручью Капельный в границах городского округа города-курорта Ессентуки.
- 26:30-6.149 - Границы зон затопления при половодьях и паводках пятипроцентной обеспеченности территории прилегающей к ручью Капельный в границах городского округа города-курорта Ессентуки.
- 26:30-6.108 - Границы зон затопления при половодьях и паводках пятидесятипроцентной обеспеченности территории прилегающей к ручью Капельный в границах городского округа города-курорта Ессентуки.
- 26:30-6.103 - Границы зон затопления при половодьях и паводках двадцатипятипроцентной обеспеченности территории прилегающей к ручью Капельный в границах городского округа города-курорта Ессентуки.
- 26:30-6.91- Границы зон затопления при половодьях и паводках десятипроцентной обеспеченности территории прилегающей к ручью Капельный в границах.

На основании статьи 65 водного кодекса РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ в границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного

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

плодородия;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых.

Предусмотреть мероприятия на дальнейших стадиях проектирования по сокращению водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 21
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

1.5 Планируемое развитие территории

1.5.1 Элементы планировочной структуры (ЭПС)

В соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» выделяют следующие виды элементов планировочной структуры:

1. Район;
2. Микрорайон;
3. Квартал;
4. Территория общего пользования, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8 настоящего Приложения;
5. Территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;
6. Территория транспортно-пересадочного узла;
7. Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8;
8. Улично-дорожная сеть.
9. Территория виноградо-винодельческого терруара.

Планируемый элемент планировочной структуры: квартал.

1.5.2 Параметры планируемого развития территории

Проект планировки определяет основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, принципы объемно-композиционного решения застройки, транспортное обслуживание, инженерное обеспечение; устанавливает градостроительное зонирование и основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории.

Проектом предлагается размещение группы многоквартирных домов расположенных на земельном участке с кадастровым номером 26:30:040402:154 с учетом предельных параметров ПЗЗ для зоны Ж-3. Зона предназначена для застройки среднеэтажными жилыми домами высотой не выше 8 этажей, а также для размещения необходимых для обслуживания жителей данной зоны объектов социальной инфраструктуры и социального обслуживания, коммунально-бытового

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

назначения, объектов здравоохранения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, иных объектов согласно градостроительному регламенту.

Среднеэтажная жилая застройка является основным видом разрешенного использования в данной зоне.

Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные) для среднеэтажной жилой застройки не подлежат установлению.

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

от красных линий улиц до стены дома - 5 м;

от красных линий проездов до стены дома - 3 м;

от границы соседнего участка до стены дома - 6 м.

Предельное количество этажей 8, предельная высота зданий, строений, сооружений - не более 35 м.

Максимальный процент застройки 40 %.

Границы санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации: по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарные разрывы имеют следующие объекты: от площадки ТБО – 20 м, от автостоянки – 10 м по СанПиН 2.1.3684-21.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					23

1.5.3 Техничко-экономические показатели проекта

Таблица 4 – Техничко-экономические показатели

Наименование	Единица измерения	Показатель
1.ТЕРРИТОРИЯ		
площадь проектируемой территории	га	5,3488
2. ЗАСТРОЙКА		
площадь застройки, в том числе:	тыс. м ²	16,7
1 очередь	тыс. м ²	6
2 очередь	тыс. м ²	7,6
3 очередь	тыс. м ²	3,1
суммарная поэтажная площадь планируемой застройки	тыс. м ²	83,6
ориентировочная площадь квартир ¹	тыс. м ²	58,5
3. НАСЕЛЕНИЕ		
расчетная численность населения ²	чел.	1713
4. МОРФОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ		
количество квартир	квартир	802
процент застройки	%	31,3
коэффициент плотности застройки		1,56
максимальная этажность	эт.	5
требуемое количество машино-мест ³	м/м	602

¹ Переходный коэффициент для определения площади квартир принят 0,7.

² Расчет численности населения произведен исходя из принятого показателя жилой площади 33 кв. м на 1 человека в соответствии с Распоряжением Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р «Об утверждении стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ» на период до 2030 г. с прогнозом на 2035 г.

³ Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности - количество машино-мест на 1 квартиру многоквартирного дома стандартного жилья - 0,75.

Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности, пешеходная доступность в районах жилой застройки - 800 м; в районах реконструкции - 1000 м.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1.5.4 Благоустройство

К основным задачам благоустройства территорий отнесено:

- а) формирование комфортной, современной городской среды на территории;
- б) обеспечение и повышение комфортности;
- в) поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории;
- г) содержание и обеспечение сохранности элементов благоустройства.

При проектировании озеленения и зон отдыха рекомендуется учитывать:

минимальные расстояния посадок деревьев и кустарников до инженерных сетей, зданий и сооружений 5 м и 1,5 м соответственно, от края тротуаров и садовых дорожек 0,7 м и 0,5 м соответственно;

Проектирование озеленения и формирование системы зеленых насаждений на территории городского округа города-курорта Ессентуки следует вести с учетом факторов потери способности городских экосистем к саморегуляции. Для обеспечения жизнеспособности насаждений и озеленяемых территорий необходимо:

учитывать степень техногенных нагрузок от прилегающих территорий;

осуществлять для посадок подбор адаптированных пород посадочного материала с учетом характеристик их устойчивости к воздействию антропогенных факторов.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50 процентов площади озелененной территории. Площадь озелененной территории, среднеэтажной жилой застройки 25 %.

Предполагается оборудование территории придомовыми площадками с учетом нормативной обеспеченности в соответствии с таблицей 32 РНГП:

1. Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 кв. м на 1 чел.; минимальный размер 30 кв. м. Расчетный показатель 120 кв. м. Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий - 12 м.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					25

2. Для отдыха взрослого населения - 0,1 кв. м на 1 чел.; минимальный размер - 15 кв. м. Расчетный показатель 141 кв. м.

3. Для занятий физкультурой и спортом - 0,7 кв. м на 1 чел.; минимальный размер - 100 кв. м. Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий - 10 - 40 м.

4. Для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, площадка для выбивания ковров, разделочная площадка и т.д.) - 0,03 кв. м на 1 чел. минимальный размер - 10 кв. м. Расчетный показатель 50 кв. м. Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий - 20 м.

Для сбора мусора необходимо размещение площадки с контейнерами. Согласно Приказу об утверждении нормативов твердых коммунальных отходов на территории Ставропольского края общее количество отходов от благоустроенных жилых зданий составляет 385 кг/год на 1 человека.

В благоустройство территории входят:

- размещение проезжих частей, тротуаров;
- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- формирование детских площадок, мест отдыха взрослого населения.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
									26

1.6 Транспортная инфраструктура

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

На территории планирования в соответствии с требованиями к функционально-планировочной организации территории жилой застройки планируются:

- сети внутриквартальных проездов, организация въездов/выездов с территории кварталов, в том числе для специализированного автомобильного транспорта (пожарного, скорой помощи, иного специализированного транспорта);

- пешеходные коммуникации для обеспечения передвижения населения по территории, обеспечение доступности объектов транспортной инфраструктуры – остановочных пунктов городского пассажирского транспорта общего пользования, стояночных объектов, коммуникаций для движения велосипедистов;

- места хранения легковых автомобилей жителей, места парковки легковых автомобилей, работающих и посетителей объектов социальной инфраструктуры, расположенных на территории размещение стоянок автомобилей для хранения и парковки легковых автомобилей – с соблюдением уровня обеспеченности машино-местами в соответствии с РНГП.

Проектом планировки предусматриваются следующие мероприятия по развитию инфраструктуры:

1. Пешеходное движение

На территории застройки формируется система пешеходных коммуникаций. Система пешеходных пространств и коммуникаций планировочно и функционально объединяет территорию, обеспечивая удобство, безопасность и комфорт пешеходных передвижений. Минимальная ширина пешеходной части принята 2 метра, согласно таблице 11.2 СП 42.13330.2016.

2. Улично-дорожная сеть

Документацией по планировке территории предусмотрены внутриквартальные проезды в увязке с планировочной структурой проектируемой и прилегающей территории, а также обеспечением

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									27
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

транспортных связей с общегородским центром.

Транспортные связи проектируемой территории жилого комплекса с другими территориями города-курорта Ессентуки осуществляются с северной стороны по улице Пятигорской, вдоль границ проектирования планируется прокладка дополнительного проезда.

К каждой позиции жилого комплекса запроектирована система внутривортовых проездов и парковок, обеспечивающая свободный проезд и разворот автотранспорта, а также пожарной техники. Ширина проездов принята 6,0 м, с местами для парковки автотранспорта.

3. Общественный пассажирский транспорт

В зоне обслуживания расположено 2 остановочных пункта, по улице Пятигорской, остановка общественного транспорта «Поселок Калинина». Обслуживание осуществляется регулярными маршрутами: автобусы 102а, 108б, 115 а; маршрутки 18, 115, 133, 513, 615, 621.

4. Хранение автомобилей

Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности - количество машино-мест на 1 квартиру многоквартирного дома стандартного жилья - 0,75.

Расчетный показатель требуемого количества машино-мест для хранения легковых автомобилей постоянного населения:

Многokвартирная жилая застройка: $802 * 0,75 = 602$ м/м.;

при расчетном показателе – 802 квартиры.

Пешеходная доступность в районах жилой застройки - 800 м; в районах реконструкции - 1000 м.

Количество парковочных мест для объектов торговли, бытового обслуживания, общественного питания и иного общественного назначения определяется при проектировании в зависимости от параметров данных объектов в соответствии с таблицей 1.3.5. РНГП: Общественные помещения с гибким функциональным назначением 50-60 м² расчетной площади.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					28

1.7 Социальная инфраструктура

Проектные решения не предусматривают размещение объектов социальной инфраструктуры.

В соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края определено число мест в организациях:

- число мест в общеобразовательных организациях в расчете на 100 детей в возрасте от 7 до 18 лет 95 мест. Расчетный показатель 190 мест.
- число мест в дошкольных образовательных организациях в расчете на 100 детей в возрасте от 0 до 7 лет 65 мест. Расчетный показатель 105 мест.

Обеспеченность местами планируется осуществлять за счет ближайших действующих объектов образования:

Средняя общеобразовательная школа № 4 расположена по улице Октябрьской 419 на удалении 3,7 км, средняя общеобразовательная школа №11 по улице Поэтическая 35 на удалении 2 км. Дошкольная организация Детский сад № 43 Золотой петушок расположен по улице Королева 3д на удалении 3 км.

Детская поликлиника и отделение детской больницы расположены в радиусе 7 км на ул. Свердлова/ул. Карла Маркса.

Городская поликлиника расположена на расстоянии 7 км, на ул. Кисловодской.

Пожарная часть расположена на ул. Долина роз 18. Расстояние от пожарной части до проектируемой площадки 3,5 км. Время следования спец. автомобиля до территории проектируемого квартала не превышает 10 минут.

Расстояние до станции скорой помощи и отделения реанимации составляет – 5000 м.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					29

1.8 Коммунальная инфраструктура

На территории имеются инженерные коммуникации: водопровод, водоотведение, газоснабжение, линии электропередач.

Водоснабжение. Водоотведение

Заключен Договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения планируемого объекта с ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» (Приложение 10,11 Том 2).

Информация о точке присоединения объекта: магистральный водовод № 55 (Кубанский водопровод).

Величина подключаемой мощности (нагрузки) объекта, который обязан обеспечить исполнитель в точках подключения (технологического присоединения), составляет 14,177 м³/час (434,925 м³/сут. в том числе пожаротушение - 237,96 м³/сут.).

Подготовка централизованной системы холодного водоснабжения к подключению (технологическому присоединению) объекта - строительство сети холодного водоснабжения из ПЭ труб Д=160 мм протяженностью 390,0 м без восстановления асфальтобетонного покрытия.

Подготовка централизованной системы холодного водоснабжения к подключению (технологическому присоединению) объекта - реконструкция участка стального трубопровода Д426 мм с увеличением диаметра до Д 530мм на объекте «Кубанский водопровод Д426 протяженностью 7500 м».

Подготовка централизованной системы холодного водоснабжения к подключению (технологическому присоединению) объекта - модернизация насосного оборудования на объекте: Главная насосная станция.

4) Информация о точке присоединения объекта: междугородный канализационный коллектор Кисловодск – Ессентуки - Пятигорск Д 1000 мм.

5) Информация о максимальной мощности (нагрузке) в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения подключаемого объекта: Максимальная нагрузка в точке присоединения объекта: составляет -

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									30
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

196,965 м³/сут.

Газоснабжение

Получены Технические условия от АО «Газпром газораспределение Ставрополь» на технологическое присоединение газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения (Приложение 9 Том 2).

Величина максимального часового расхода газа (мощности) газоиспользующего оборудования (подключаемого и ранее подключенного), 887,32 куб. метров в час, в том числе (в случае одной точки подключения): 887,32

Информация о газопроводе в точке подключения: проектируемый надземный газопровод-ввод высокого давления, диаметром 57 мм, принадлежащий АО «Газпром газораспределение Ставрополь». Материал трубы и тип защитного покрытия в точке подключения: Сталь, лакокрасочное покрытие, протяженность - 74,5 м.

Источник газоснабжения: АГРС с. Ясная Поляна Выход: с. Ясная Поляна (1).

Электроснабжение

Для осуществления технологического присоединения к электрическим сетям заключен договор с сетевой организацией (Приложение 4 Том 2), получены Технические условия (Приложение 8 Том 2).

Технологическое присоединение энергопринимающих устройств многоквартирных домов имеет следующие характеристики:

- максимальная мощность энергопринимающих устройств - 1,772 МВт;

- категория надежности: 11 (Вторая);

Точки присоединения:

На I этапе:

- концевая опора проектируемой ВЛ 10 кВ от проектируемой линейной ячейки на I СШ КРУН-10 кВ ПС 110 кВ Ново-Бештаугорская (инв. №СЦ19102) на границе земельного участка, с максимальной мощностью 0,443 МВт;

- концевая опора проектируемой ВЛ 10 кВ от проектируемой линейной ячейки на II СШ КРУН-10 кВ ПС 110 кВ Ново-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					31

Бештаугорская (инв. №СЦ19102) на границе земельного участка ,
с максимальной мощностью 0,443 МВт.

На II этапе:

- концевая опора проектируемой ВЛ 10 кВ от проектируемой
линейной ячейки на I СШ КРУН-10 кВ ПС 110 кВ Ново-Бештаугорская
(инв. №СЦ19102) на границе земельного участка, с увеличением
максимальной мощности на 0,443 МВт до величины 0,866 МВт.

- концевая опора проектируемой ВЛ 10 кВ от проектируемой
линейной ячейки на II СШ КРУН-10 кВ ПС 110 кВ Ново-
Бештаугорская на границе земельного участка, с увеличением
максимальной мощности на 0,443 МВт до величины 0,866 МВт.

- класс напряжения в точках присоединения: 10 кВ.

Схема присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети
Северный Кавказ» обеспечивает электроснабжение энергопринимающих
устройств Заявителя в точках присоединения:

на I этапе - 0,886 МВт по второй категории надежности
электроснабжения;

на II этапе - 1,772 МВт по второй категории надежности
электроснабжения.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					32

1.9 Характеристики объектов, включенных в программы комплексного развития

В городе-курорте Ессентуки, действуют программы комплексного развития города-курорта Ессентуки, мероприятия применительно к проектируемой территории не отражены.

Программа комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки на период 2020-2030 годы;

Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки на 2017-2026 годы;

Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города-курорта Ессентуки на 2017-2026 годы.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					33

1.10 Красные линии

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

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей, обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования последующего освоения и застройки территорий.

Красные линии разработаны проектом планировки и отображены в графической части на «Чертеже планировки территории», отображающем красные линии, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Таблица 5 – Перечень устанавливаемых координат красных линий

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	367757,53	1394498,95
2	367766,2	1394777,35
3	367768,38	1394847,02
4	367770,08	1394889,43
5	367766,73	1394889,67
6	367767,93	1394903,01
7	367771,17	1394902,82
8	367775,23	1394937,32
9	367771,47	1394941,29
10	367766,78	1394942,82
11	367738,19	1394944,3
12	367679,34	1394947,76
13	367662,83	1394953,03

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 34	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:

а) архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо);

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

Проектом предлагается следующая очередность планируемого развития территории:

– Развитие (перенос) инженерного обеспечения территории, строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций.

– Благоустройство территории: строительство внутридворовых проездов с организацией парковочных мест; организация озелененной территории с размещением детских и спортивных площадок.

– Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.

Этап	Наименование	Срок
1	Архитектурно-строительное проектирование	2026-2034 г.
2	Строительство объектов жилого назначения, коммунальной инфраструктуры в 3 очереди	2026-2034 г.

б) снос объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)

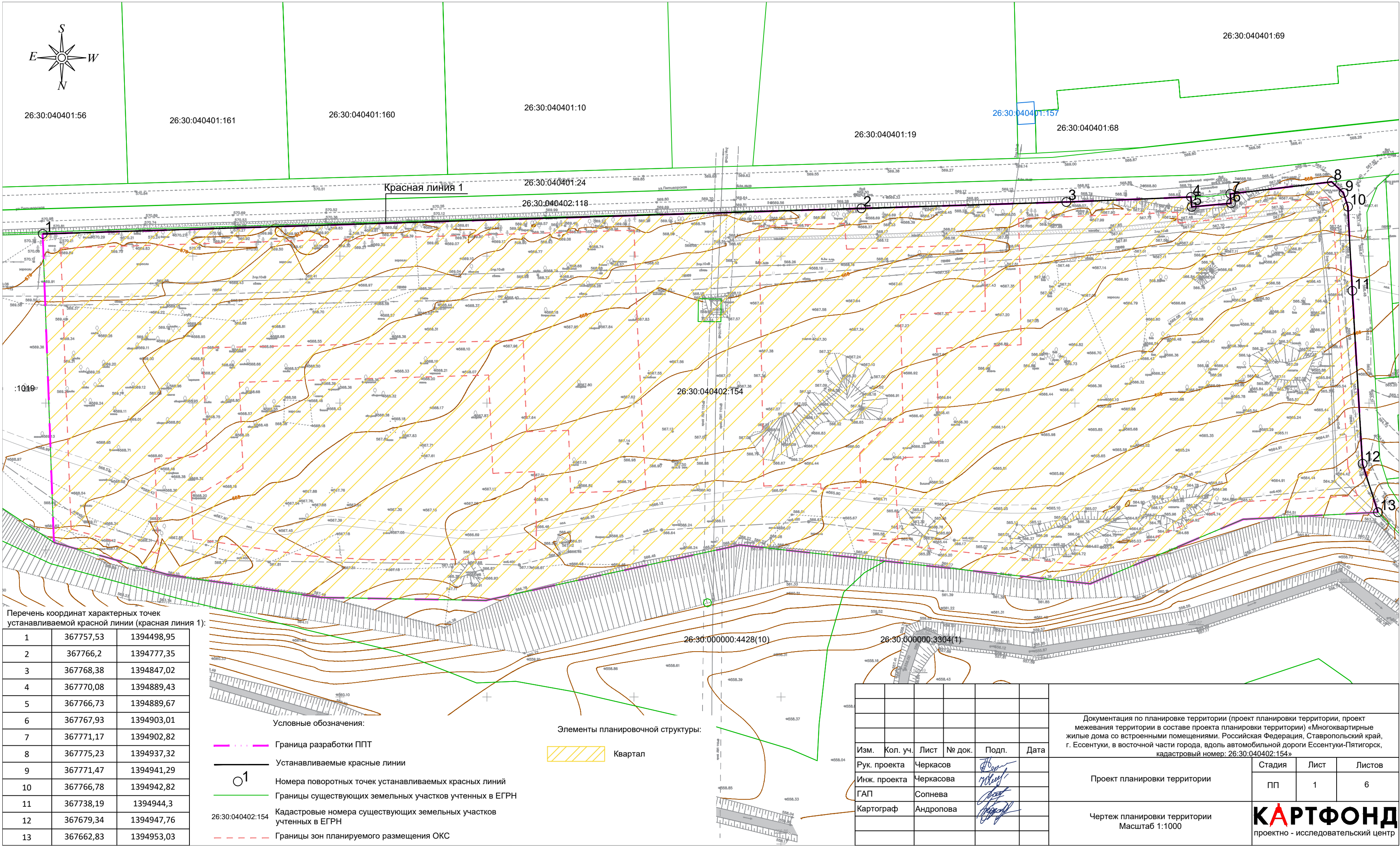
Снос объектов капитального строительства не предусмотрен.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					35

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



Перечень координат характерных точек устанавливаемой красной линии (красная линия 1):

1	367757,53	1394498,95
2	367766,2	1394777,35
3	367768,38	1394847,02
4	367770,08	1394889,43
5	367766,73	1394889,67
6	367767,93	1394903,01
7	367771,17	1394902,82
8	367775,23	1394937,32
9	367771,47	1394941,29
10	367766,78	1394942,82
11	367738,19	1394944,3
12	367679,34	1394947,76
13	367662,83	1394953,03

- Условные обозначения:
- Граница разработки ППТ
 - Устанавливаемые красные линии
 - Номера поворотных точек устанавливаемых красных линий
 - Границы существующих земельных участков учтенных в ЕГРН
 - Кадастровые номера существующих земельных участков учтенных в ЕГРН
 - Границы зон планируемого размещения ОКС

- Элементы планировочной структуры:
- Квартал

						Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки территории) «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями. Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, в восточной части города, вдоль автомобильной дороги Ессентуки-Пятигорск, кадастровый номер: 26:30:040402:154»			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Рук. проекта	Черкасов						ПП	1	6
Инж. проекта	Черкасова								
ГАП	Сопнева								
Картограф	Андропова					Чертеж планировки территории Масштаб 1:1000	КАРТФОНД проектно - исследовательский центр		