

**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: ООО Специализированный застройщик «ТЕРОС»

**Микрорайон «Северный-3» в северной части
города Ессентуки Ставропольского края**

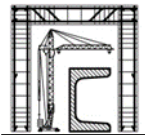
***ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ)***

**«Проект планировки территории микрорайона
«Северный-3» в северной части города Ессентуки
Ставропольского края»**

**Раздел 1. Проект планировки территории
Основная часть (утверждаемая)**

03-ПИР/ИП-2023-ПП1

Том 1



**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: ООО Специализированный застройщик «ТЕРОС»

**Микрорайон «Северный-3» в северной части
города Ессентуки Ставропольского края**

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

**«Проект планировки территории микрорайона
«Северный-3» в северной части города Ессентуки
Ставропольского края»**

**Раздел 1. Проект планировки территории
Основная часть (утверждаемая)**

03-ПИР/ИП-2023-ПП1

Том 1

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

Индивидуальный
предприниматель
Главный инженер
проекта

С.А. Стороженко

Т.П. Глуховская

Ессентуки, 2023

Состав проекта

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	03-ПИР/ИП-2023-ПП1	Раздел 1. Проект планировки территории. Основная часть (утверждаемая)	
2	03-ПИР/ИП-2023-ПП2	Раздел 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
3	03-ПИР/ИП-2023-ПМ	Раздел 3. Проект межевания территории	

Согласовано

Взамен инв. №

Подпись и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал					
Проверил					
Н.Контроль	Глуховская				
ГИП	Глуховская				

03-ПИР/ИП-2023-СП								
Состав проекта	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Стадия</td> <td style="width: 33%;">Лист</td> <td style="width: 33%;">Листов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td> </td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1		ИП Стороженко Сергей Александрович г. Эссентуки
Стадия	Лист	Листов						
П	1							

Содержание раздела

Обозначение	Наименование	Примечание
03-ПИР/ИП-2023-СП	Состав проекта	На 1 листе
03-ПИР/ИП-2023-ПП2.С	Содержание	На 1 листе
	Текстовая часть	
03-ПИР/ИП-2023-ПП1-ПЗ	Пояснительная записка	16 листов
	Графическая часть	
03-ПИР/ИП-2023-ПП1	Общие данные. Ситуационный план. Схема расположения участка в планировочной структуре города.	Лист 1
03-ПИР/ИП-2023-ПП1	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки М1:1000.	Лист 2
03-ПИР/ИП-2023-ПП1	Схема архитектурно-планировочной организации территории М1:1000.	Лист 3
03-ПИР/ИП-2023-ПП1	Схема границ функциональных зон. План красных линий М1:1000.	Лист 4

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

							03-ПИР/ИП-2023-ПП1.С	Лист
								2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Проект планировки территории микрорайона «Северный -3» в северной части г. Ессентуки.

1. Общие данные. Основание для разработки проекта планировки.

Проект планировки территории – Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры (микрорайонов, кварталов), установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ участков, предназначенных для строительства, объектов планируемого размещения местного значения.

Проект планировки является основой для разработки проекта межевания территории, служащего основанием для выноса земельного участка в натуре, закрепления его границ на местности и для разработки проектов застроек (при необходимости) элементов планировочной структуры.

В настоящем разделе приведены описание и обоснование положений, касающихся определения параметров планируемого строительства, систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, защиты от ЧС природного и техногенного характера, иных вопросов планировки территории микрорайона «Северный-3», расположенного на территории РФ в Ставропольском крае, в северо-восточной части г. Ессентуки, выполненных в соответствии с положениями статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (№190-ФЗ от 29.12.2004 г. с актуальными изменениями и дополнениями в 2023 г).

Категория земель - земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 371564,0 кв. м.

Проектные решения проекта планировки выполнены на основе и в развитие генерального плана г. Ессентуки.

Основанием для разработки градостроительной документации «Проекта планировки территории микрорайона «Северный-3» является:

1. Утвержденное Задание на разработку градостроительной документации.
2. Материалы Государственного кадастра недвижимости.

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

03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата
Разработал					
Проверил					
Н.Контроль	Глуховская				
ГИП	Глуховская				

**Пояснительная
записка**

Стадия	Лист	Листов
П	1	16
ИП Стороженко Сергей Александрович г. Ессентуки		

3. Ранее разработанный проект планировки данного участка.

4. Сведения, полученные от ресурсоснабжающих организаций и коммунальных служб города Ессентуки:

- ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» (Предгорный «Межкрайводоканал»);
- АО «Газпром газораспределение Ставрополь» (АО «Ессентукигоргаз»);
- АО «Ставропольские городские электрические сети» (АО «Ессентукская сетевая компания»);

- Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Ессентуки;

- ООО "ПОСТ Лтд".

5. Топографическая съемка М 1:1000, выполненная ИП «Домницкий А.В.» в 2023 году.

6. Предварительные площадочные инженерно-геологические изыскания, выполненные ИП «Домницкий А.В.» в 2023 году.

7. Положения главы 5 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в ред. 2023 года).

8. Письмо Администрации города Ессентуки Ставропольского края от 27.06.2023 № 01/2534 о рассмотрении возможности передачи прав ООО Специализированный застройщик «ТЕРОС» на часть земельных участков МО городскому округу город-курорт Ессентуки для размещения элементов улично-дорожной сети в рамках строительства объекта «Средняя общеобразовательная школа на 1000 мест в микрорайоне «Северный-3» в г. Ессентуки»

Заказчик – ООО Специализированный застройщик «ТЕРОС».

Проектировщик – ИП Стороженко С.А. Ставропольский край, г. Ессентуки.

Место строительства – Ставропольский край, город Ессентуки микрорайон «Северный-3».

Источник финансирования – Частные инвестиции.

До начала проектирования Заказчиком представлены материалы:

- Проект школы на 1000 мест.
- Эскизные проекты застройки участков многоквартирными жилыми домами 5-ти этажной застройки.
- Ранее разработанный проект планировки данного участка, предполагающий застройку территории индивидуальными домами.

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

							03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			2

• Топографическая съемка участка проектирования и прилегающих улиц в М 1:1000.

2. Архитектурно-планировочная организация территории.

Данным проектом планировки микрорайона «Северный-3» в северо-восточной части города Ессентуки предусмотрено внесение изменений в ранее выполненный проект планировки территории с выделением элементов планировочной структуры – кварталов с застройкой пятиэтажными жилыми домами с помещениями общественного назначения повседневного обслуживания и определение характеристик развития территории микрорайона, в рамках данного проекта.

Согласно ранее разработанной документации местного уровня, в том числе Программе комплексного освоения застройки земельных участков в целях жилищного строительства на территории городского округа (город Ессентуки), жилой район «Северный-3» является основным территориальным ресурсом для развития жилой застройки.

Проектом планировки предусмотрено размещение следующих объектов местного значения:

- Жилая застройка, в том числе: многоквартирная и индивидуальная усадебного типа;
- Объекты социального назначения;
- Объекты транспортной инфраструктуры;
- Объекты инженерно-технической инфраструктуры;
- Системы благоустройства и инженерной подготовки.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги и другие планировочные элементы.

Настоящим проектом планировки частично внесены уточнения в план красных линий.

Линии застройки – условные линии с отступом застройки от красных линий или от границ земельных участков. Между красной линией и линией регулирования застройки устраивают озеленённые полосы шириной 5 - 6 м.

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

							03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ	Лист
								3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Зона среднеэтажной жилой застройки

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

В Участок 1 площадью 0,7461 га пятиэтажной жилой застройки (многоквартирные дома поз.1 и поз. 2) включены следующие земельные участки: 26:30:070250:71; 26:30:070250:72; 26:30:070250:73; 26:30:070250:74; 26:30:070250:75; 26:30:070250:76; 26:30:070250:77; 26:30:070250:78; 26:30:070250:79; 26:30:070250:80; частично 26:30:070250:61 (для комплексного освоения в целях жилищного строительства - внутриквартальные проезды).

В Участок 2 площадью 1,2304 га пятиэтажной жилой застройки (многоквартирные дома поз. 3; 4; 5; 6) включены следующие земельные участки: 26:30:070250:99; 26:30:070250:100; 26:30:070250:101; 26:30:070250:102; 26:30:070250:103; 26:30:070250:104; 26:30:070250:105; 26:30:070250:106; 26:30:070250:107; 26:30:070250:108; 26:30:070250:109; 26:30:070250:110; 26:30:070250:111; 26:30:070250:217; частично 26:30:070250:61.(внутриквартальные проезды)

В Участок 3 площадью 2,2542 га пятиэтажной жилой застройки (многоквартирные дома поз.7; 8; 9; 10) включены следующие земельные участки: 26:30:070250:65; 26:30:070250:66; 26:30:070250:67; 26:30:070250:68; 26:30:070250:69; 26:30:070250:70; 26:30:070250:81; 26:30:070250:82; 26:30:070250:83; 26:30:070250:84; 26:30:070250:85; 26:30:070250:86; 26:30:070250:87; 26:30:070250:88; 26:30:070250:89; 26:30:070250:90; 26:30:070250:91; 26:30:070250:92; 26:30:070250:93; 26:30:070250:94; 26:30:070250:95; 26:30:070250:96; 26:30:070250:97; 26:30:070250:98; частично 26:30:070250:61и 26:30:070250:64. (для комплексного освоения в целях жилищного строительства - внутриквартальные проезды).

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

							03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ	Лист
								4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Планируемые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основной вид разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка.

Среднеэтажная жилая застройка - размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

Вспомогательные виды разрешенного использования – согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город-курорт Эссентуки, утвержденные постановлением Администрации города Эссентуки от 28.01.2022 № 141 (изм. от 21.12.2022 № 2970).

Условно разрешенные виды использования - согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город-курорт Эссентуки, утвержденные постановлением Администрации города Эссентуки от 28.01.2022 № 141 (изм. от 21.12.2022 № 2970).

Основные параметры:

1. 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.

2. Максимальный процент застройки для основного вида разрешенного использования - 40%.

3. Предельные размеры земельных участков - согласно градостроительному регламенту.

4. Минимальные отступы 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, расстояния от границ участка до стены дома могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности, противопожарной защиты и по взаимному согласию правообладателей земельных участков или объектов недвижимости.

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

						03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Зона индивидуальной жилой застройки

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов и кварталов из индивидуальных жилых домов, а также блокированных жилых домов. Предусмотрена застройка индивидуальными жилыми домами (коттеджами) с приусадебными земельными участками.

В зону включены 294 участка, 200 из которых располагаются южнее ул. Поэтической, имеют кадастровые номера и вынесены в натуру. На вышеуказанной территории (200 коттеджей) проложены инженерные сети.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Основной вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования: согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город-курорт Ессентуки, утвержденные постановлением Администрации города Ессентуки от 28.01.2022 № 141 (изм. от 21.12.2022 № 2970).

Условно разрешенные виды строительства: согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город-курорт Ессентуки, утвержденные постановлением Администрации города Ессентуки от 28.01.2022 № 141 (изм. от 21.12.2022 № 2970).

Основные параметры:

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

Предельное количество надземных этажей основных строений – не более 3.

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

2. Максимальный процент застройки для основного вида разрешенного использования - 60%.

3. Минимальный размер земельного участка – 350 кв. м; максимальный размер земельного участка – 1500 кв. м.

4. Минимальные отступы от красных линий улиц до стены дома - 5 м; от красных

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

							03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ	Лист
								6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

линий проездов до стены дома - 3 м; от границы соседнего участка до стены дома – 3 м, от границы участка до хозяйственных построек - 1 м, расстояния от границ участка до стены дома и хозяйственных построек могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности, противопожарной защиты и по взаимному согласию правообладателей земельных участков или объектов недвижимости.

2.1. Современное положение и характеристика территории.

Положение микрорайона в системе расселения

Проектируемая территория находится в северо-восточной части города Ессентуки. Границы территории проектирования приняты в соответствии с проектными решениями схемы архитектурно-планировочной организации территории. Площадь территории микрорайона в пределах «красных линий» составляет 371564,72 м².

Проектируемый микрорайон граничит:

- с севера – сельскохозяйственные угодья;
- с востока - районы «Опытник» и «Бештуагорец»;
- с юга – железная дорога;
- с запада – микрорайон «Северный» II очередь строительства.

Территория города Ессентуки находится на юге Ставропольского края, расположена в пределах Северокавказской равнины, в зоне перехода ее в предгорья Кавказа. Климат района – континентальный. Район доступен для вторжения холодных масс воздуха с севера. Для района характерна умеренная температура, относительно мягкая и непродолжительная зима, короткая весна, продолжительное и умеренное лето и теплая осень. Средняя температура самого жаркого месяца – плюс 25,6° С, температура самого холодного месяца – минус 4,5° С.

Климатический район строительства – III-Б, ветровой – V, влажностный режим – нормальный, сейсмичность площадки 8 баллов, преобладающее направление ветра – северо-западное и юго-восточное.

Район г. Ессентуки находится в центральной части Кавказских Минеральных Вод. В геоморфологическом отношении площадка проектирования располагается в пределах левобережной высокой надпойменной террасы реки Подкумок. Поверхность участка имеет общий уклон территории в юго-восточном направлении с абсолютными отметками по устьям выработок от 616.00 до 594,50м. Гидрографическая сеть города

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

						03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата		

Ессентуки представлена реками: Подкумок, Бугунта, Большой Ессентучек, Яблонька; балкой Каменушка и ручьем Капельным. Река Подкумок является главной водной артерией Кавказских Минеральных Вод. Участок проектирования входит во вторую зону округа санитарной охраны минеральных вод г. Ессентуки и расположена в экологически чистом районе. Опасных физико-геологических явлений в пределах площадки не выявлено (СНиП 22-01-95). Радиационно-гигиеническая обстановка на участке благоприятная и не опасная для длительного пребывания людей

Территория частично застраивается индивидуальными домами с южной стороны ул. Поэтической. В этом же районе имеются временные грунтовые дороги проложены инженерные сети: водопровод, канализация, газ низкого давления, воздушные сети освещения, проложены высоковольтные (10 кВ) кабельные линии. Также на границе территории с южной стороны имеется существующая ТП, и тяговая подстанция ЭЧЭ «39 км», с западной стороны в середине площадке выполнено строительство ГРПШ. С северной стороны от ул. Поэтической ведется строительство ранее запроектированной школы на 1000 мест. На проектируемой территории имеются древесно-кустарниковые насаждения. Перед началом строительства при необходимости будет предусмотрена вырубка зеленых насаждений на основании Акта-ревизии зеленых насаждений и Решения комиссии по охране зеленых насаждений Администрации г. Ессентуки.

2.2. Архитектурно-композиционное решение застройки.

Концепция архитектурно-композиционного решения застройки микрорайона строится на следующих основных принципах:

- формирование ансамблей среднеэтажной застройки;
- формирование коттеджной застройки;
- формирование сети пешеходных озеленённых связей;
- максимально возможное исключение застройки с территорий, подверженных вредным воздействиям,
- учёт требований организации застройки в условиях сейсмичности 8 баллов при определении объёмно-планировочного решения зданий и выборе типов жилья.

Исходя из общей архитектурно-композиционной концепции застройки, экономических соображений эффективности освоения проектируемой территории, а

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ

Лист
8

также ограничений по инженерно-геологическим условиям принят тип застройки пятиэтажными многоквартирными домами и индивидуальными коттеджами.

Первым планировочным ограничением на проектируемой территории является соблюдение требований санитарно-защитной зоны от городских ЛЭП высокого напряжения. Микрорайон, являющийся структурным элементом городской жилой застройки, не расчленен магистральными улицами и дорогами. В пределах его территории размещается школа, различные учреждения и предприятия обслуживания для повседневного пользования, размещаемые в первых этажах проектируемой пятиэтажной застройки. Территория общей площадью 37,1 га будет занята индивидуальными жилыми домами (294 участков для индивидуального жилищного строительства) и многоквартирными домами - 10 пятиэтажных домов (3 участка общей площадью 4,23 га под среднеэтажную жилую застройку). Участки для индивидуального жилищного строительства размещены: 200 участков - к югу от ул. Поэтической; 94 участка - с северной стороны вышеуказанной улицы. Планировочным решением генерального плана микрорайона обеспечена нормируемая доступность в школу проектируемого микрорайона и детский сад в «Северном-2», которые располагаются в пределах пешеходной доступности. Чертежи разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. 2023 г).

Застройка участков вдоль ул. Поэтической многоквартирными домами со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения является доминантой в данном планировочном районе.

Композиция жилых групп пятиэтажной застройки строится на свободной и периметральной застройке, образующей замкнутые тенистые двory. В соответствии с особенностями планировочного каркаса территории принято деление микрорайона на отдельные планировочные элементы – кварталы.

Благоустройство жилого двора решается с учётом современной эстетики, колорита современной жилой среды, композиционной связью пространства, малых архитектурных форм, озеленения. Дворовая территория проектируемых жилых домов благоустраивается и озеленяется, предполагается устройство площадок: детских, для отдыха, для сушки белья, хозяйственных, физкультурных, гостевых стоянок. Свободная от застройки территория озеленяется, высаживаются лиственные и хвойные древесно-кустарниковые породы, предусмотрена посадка цветочных растений и посев

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

						03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

улучшенного газона. Детальная проработка вышеуказанных элементов благоустройства будет выполнена при разработке следующих стадий проектирования.

Проектируемый жилой фонд микрорайона (пятиэтажной застройки) составляет 34676,6 м².

При норме жилой площади 30 м²/чел. численность населения в многоквартирных домах составит 34676,6:30=1156 чел.

Площадь под застройкой -11918,8 м².

В индивидуальных домовладениях будет проживать 3,5 человека в доме: 294 x 3,5 = 1029.

Итого количество жителей микрорайона составит: 1156+1029= 2185 человек.

2.3. Социальная инфраструктура и коммунально-бытовое обслуживание территории.

Проектом планировки территории микрорайона «Северный-3» в г. Эссентуки предусмотрено размещение следующих видов объектов социальной инфраструктуры и коммунально-бытового обслуживания:

- общеобразовательная школа;
- учреждения культурно-бытового обслуживания.

Ниже приведены данные по каждому из указанных объектов.

Школы.

При численности населения 2185 чел. в соответствии с приложением «Ж» СП 42.13330.2016 (норма 180 мест на 1000 жителей). 2185 чел. x 180 мест/1000 чел. = 393 мест. Для проектируемого микрорайона требуется школа на 393 места. В проекте принята школа трехэтажная на 1000 мест. Резерв будет использован для прилегающих территорий.

Площадь участка школы принята в соответствии с приложением «Ж» к СП 42.13330.2016 и составляет 3,55 га. Участок школы, размещаемой в микрорайоне, обладает развитым спортивным ядром. Предполагается разделение собственно участка школы и участка спортивного ядра с прилегающими спортплощадками. В вечернее время, в таком случае, возможна организация занятий физкультурой и спортом жителями микрорайона. При размещении школы были учтены положения СанПиН 2.4.2.2821-10 с изм. 2021 года «Санитарно-эпидемиологические требования к

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

						03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях». Площадь территории школы – 3,55 га.

Детские учреждения.

При численности населения 2185 чел. в соответствии с приложением «Ж» СП 42. 13330.2016 (норма 100 мест на 1000 жителей) необходимо 218 мест в детских садах. Для обеспечения жителей микрорайона местами в детских садах используются мощности близлежащих детских садов, в пределах пешеходной доступности.

Учреждения культурно-бытового обслуживания

На первых этажах жилых зданий пятиэтажной застройки могут быть размещены торговые предприятия с нормой 70 м² торг.пл./1000 чел. для продтоваров, 30 м²/1000 чел. для непродовольственных товаров, также офисы и предприятия коммунально-бытового обслуживания, такие как пункты общественного питания, магазины кулинарии, приемные пункты прачечной и химчистки, аптеки, аптечные пункты, клубные помещения, мастерские бытового обслуживания, детские досуговые центры, спортивно-тренажерные залы, отделение связи, отделение сбербанка, опорный пункт охраны порядка. Размещение встроенных помещений не регулируется настоящим проектом. Размещение таких объектов, являющихся объектами малого предпринимательства, будет предусмотрено самостоятельно предпринимателями и инвесторами в соответствии со спросом, определяемым рынком.

На территории микрорайона также размещаются объекты инженерной инфраструктуры (котельная, ТП, и ГРПШ)

Ориентация всех зданий микрорайона выполнена в соответствии с нормами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых и общественных зданий устанавливается дифференцированно в зависимости от типа квартир, функционального назначения помещений. Минимальные санитарные разрывы между зданиями таковы, что обеспечивают инсоляцию зданий и дворовых территорий.

В соответствии с СП 14.13330.2011 в ред. 2014 года (табл. 8), для запроектированных на территории типов зданий возможно применение различных конструктивных схем. Выбор конструктивной схемы осуществляется застройщиками

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ	Лист
							11

Взамен инв. №

Подпись и дата

Индв. № подл.

совместно с проектной организацией, в зависимости от этажности зданий и исходя из сравнения технико-экономических показателей.

Перечень объектов социальной инфраструктуры и коммунально-бытового обслуживания на территории микрорайона.

Поз. по черт. планировки тер.	Наименование объекта	Проектируемая мощность, вместимость и т.д.		Проектируемая площадь земельного участка, га	Примечания
		Ед.изм.	Кол-во		
18	Средняя общеобразовательная школа	учащихся	1000	3,55	
	ВСЕГО площади земельных участков под объектами социальной инфраструктуры и объектами коммунально-бытового обслуживания:			3,55	

3. Транспортное обслуживание территории.

Рассматриваемая территория (37,1 га) микрорайона «Северный-3» располагается на территории РФ в Ставропольском крае, в северо-восточной части г. Ессентуки и имеет хорошее транспортное обслуживание. С западной стороны возможен подъезд с общегородской магистрали – ул. Поэтическая, с других сторон возможен подъезд с жилых улиц, окружающих территорию застраиваемого микрорайона.

Проект планировки предусматривает строительство улично-дорожной сети в пределах границ микрорайона с учётом примыкания к существующим улицам (ул. Поэтическая).

Основные въезды и подходы на территорию микрорайона осуществляются с существующей улицы Поэтической и внутриквартальным проездам, обеспечивают проезд индивидуального транспорта и пожарных машин к жилым домам. По всей проектируемой территории запроектированы удобные пешеходные связи.

Участок существующей дороги после завершения строительства микрорайона подлежит реконструкции с устройством вдоль дороги остановок общественного транспорта. Также остановки общественного транспорта устраиваются вдоль проектируемых дорог вокруг микрорайона.

Радиусы 500-метровой доступности остановок общественного транспорта на реконструируемой улице общегородского значения (ул. Поэтическая) и на

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

							03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ	Лист 12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

проектируемых общемикрорайонных улицах перекрывают всю проектируемую территорию, делая доступным для транспорта все кварталы и жилые дома.

Расчёт потребности в стояночных местах производился на основании норм СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Потребность в хранении личного автотранспорта определена в соответствии с перспективным уровнем автомобилизации 350 авт./1000 жит. и составляет 677 м /мест (см. расчёт).

Въезды, выезды и проезды к гостевым стоянкам и временным парковкам организованы в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Расчет потребности населения жилого образования в автостоянках для постоянного и временного хранения автомобилей

Проектная численность населения жилого микрорайона (37,1 га) – 2185 чел.

Из них в многоэтажных жилых домах - 1156 чел.

Для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей согласно п. 8.2.1. ТСН 30-312-2006 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Ставропольского края»: на 1029 человек, которые проживают в индивидуальных жилых домах расчет не будет произведен, т. к. в каждом доме есть парковочное место. Расчет произведен на 1156 человек, проживающих в пятиэтажных жилых домах:

Проектом принят для расчета уровень автомобилизации – 350 автомобилей на 1000 чел.

Расчетное число индивидуальных легковых автомобилей у населения проектируемого микрорайона составит:

1,156 тыс. чел. x 350 авт. = 405 машин.

Исходя из региональных норм «НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ. ЧАСТЬ VI». от 25 июля 2017 года N 295-о/д п.7.10 рекомендуется предусматривать 1м/место на 1 кв.

Жилой фонд микрорайона – 34676,6 м². Кол- во квартир -677 кв.

677 x 1=677 машин.

Общее кол-во м/мест в микрорайоне включая стоянки у школы – 299+60=359 м/мест. Обеспеченность м/местами составляет 359: 677=53%.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ	Лист
							13

Допускается принимать следующее распределение обеспеченности жителей многоквартирных домов местами для хранения индивидуального автомобильного транспорта в процентах от расчетного количества необходимого количества машино-мест: в границах квартала не менее 40%. (квартал - структурный элемент жилой зоны площадью 5 - 60 га). Обеспечение жителей квартала местами для хранения индивидуального транспорта (53%) не нарушает требований норм (см. выше)

Для проживающих в микрорайоне граждан проектом предусмотрено для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей на открытых стоянках.

Расчет коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки.

Общая площадь микрорайона – 37,1 га.

Площадь под пятиэтажной застройкой – 4,23 га.

Площадь застройки пятиэтажными домами – 11918,8 м².

$K_{застр} = 11918 : 42307 = 0,3$, что отвечает требованиям норм СП 42.13330.2016, приложение Г, табл. Г.1 (0,6)

Площадь зданий – 59594 м².

$K_{плот. застр.} = 59594 : 42307 = 1,4$, что отвечает требованиям норм СП 42.13330.2016, приложение Г, табл. Г.1 (1,6)

Основные градостроительные показатели строительства микрорайона «Северный-3»

1. Общая площадь территорий проектируемых многоквартирных жилых зданий, всего - 42307 м².
2. Общее количество квартир - 677 ед.
3. Общая площадь квартир - 34676,6 м².
4. Население в проектируемой жилой застройке при средней жилищной обеспеченности 30 м²/чел. (рекомендации СП 42.13330.2016 табл. 2) – 2185 чел. включая частный сектор (294 участка с количеством проживающих 1029 чел.)
5. Территория в границах проектных работ - 37,1 га.
6. Плотность населения в проектируемом жилом микрорайоне – 60 чел/га.

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

						03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ	Лист
							14
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1.	<u>Территория:</u>		
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	37,1
	В том числе территории: жилых зон (кварталы инд. застройки, и 5-ти эт. застройка.)	га	24,57 (20,34 га и 4,23 га)
	объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (школа на 1000мест)	га	3,55
1.2	из общей площади проектируемого района участки автостоянок.	га	0,34
1.3	из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего из них:	га	8,9
	зелёные насаждения общего пользования (вдоль дорог)	га	2,16
	улицы, дороги, проезды, тротуары	га	6,74
1.4	Коэффициент застройки	-	0,3
1.5	Коэффициент плотности застройки	-	1,4
2.	<u>Население</u>		
2.1	Численность населения	тыс. чел	2185
2.2	Плотность населения	чел/га	60
3.	<u>Жилищный фонд</u>		
3.1	Общая площадь 5-ти этажных жилых домов	м ² общей площади квартир	34676,6
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	3-5
4.	<u>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</u>		
4.1	Общеобразовательные школы-всего/1000 чел.	мест	1000/180
4.2	Общественные помещения (1 этажи многоэтажной застройки).	Общая площадь м2	4551,8
5.	<u>Транспортная инфраструктура</u>		
5.1	Протяжённость улично-дорожной сети-всего	км	7,663
	в том числе: улицы и проезды местного значения	км	7,032
5.2	Стоянки для хранения легковых автомобилей.	маш.-мест	607

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
	В том числе:		
	Постоянного хранения	маш.-мест	359
	Временного хранения	маш.-мест	248
6.	<u>Инженерное оборудование и благоустройство территории</u>		
6.1	Водопотребление-всего	тыс. м ³ /сут	0,5205
6.2	Водоотведение	тыс. м ³ /сут	0,5205
6.3	Электропотребление	МВт	1,32
6.4	Расход газа-натуральное топливо	млн. м ³ /год	1,7243
	Условное топливо	тыс.т.у.т.	1,9706
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/год	9442,5
6.6	Количество твёрдых бытовых отходов	тонн/год	611

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-ПИР/ИП-2023-ПП1.ПЗ

Схема границ функциональных зон. План красных линий М 1:1000

Ведомость зданий и сооружений

№№ зда-ния	Этажность	Наименование объекта	Типовой проект	Кол-во	Кол-во квартир шт.	Площадь застройки м ²	Общая площадь м ²
1	5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	Проектир.	1	64	--	3418,8
2	5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	Проектир.	1	64	--	3418,8
3	5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	Проектир.	1	36	--	1847,6
4	5	Многоквартирный жилой дом	Проектир.	1	40	--	2163,0
5	5	Многоквартирный жилой дом	Проектир.	1	60	--	3045,5
6	5	Многоквартирный жилой дом	Проектир.	1	60	--	3244,5
7	5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	Проектир.	1	80	--	4326,0
8	5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	Проектир.	1	84	--	4443,2
9	5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	Проектир.	1	84	--	4443,2
10	5	Многоквартирный жилой дом	Проектир.	1	105	--	5554,0
12	1-3	Участки с многоквартирными жилыми домами	Проектир.	294	--	100x294	160x294
ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ							
11	3	Общественная школа на 1000 мест	Ранее запроект.	1	--	6861,0	22159,0
13		ГРПШ	Суш.	1	--	--	--
14		ГРПШ	Проектир.	1	--	--	--
15		Трансформаторная подстанция	Ранее запроект.	1	--	--	--
16		Трансформаторная подстанция	Суш.	1	--	--	--
17	1	Пункт технического обслуживания микрорайона	Проектир.	1	--	153,0	--
18	1	Участок пожарного депо на 2 а/м	Проектир.	1	--	168,0	--
19	1	Трансформаторная подстанция	Проектир.	1	--	--	--
20	1	Трансформаторная подстанция	Проектир.	1	--	--	--
Р		Автозаправки на 607 м/мест	Проектир.	4	--	--	--
М		Хозяйственная площадка	Проектир.	4	--	--	--
А		Автобусная остановка (городской тр-т)	Проектир.	10	--	--	--

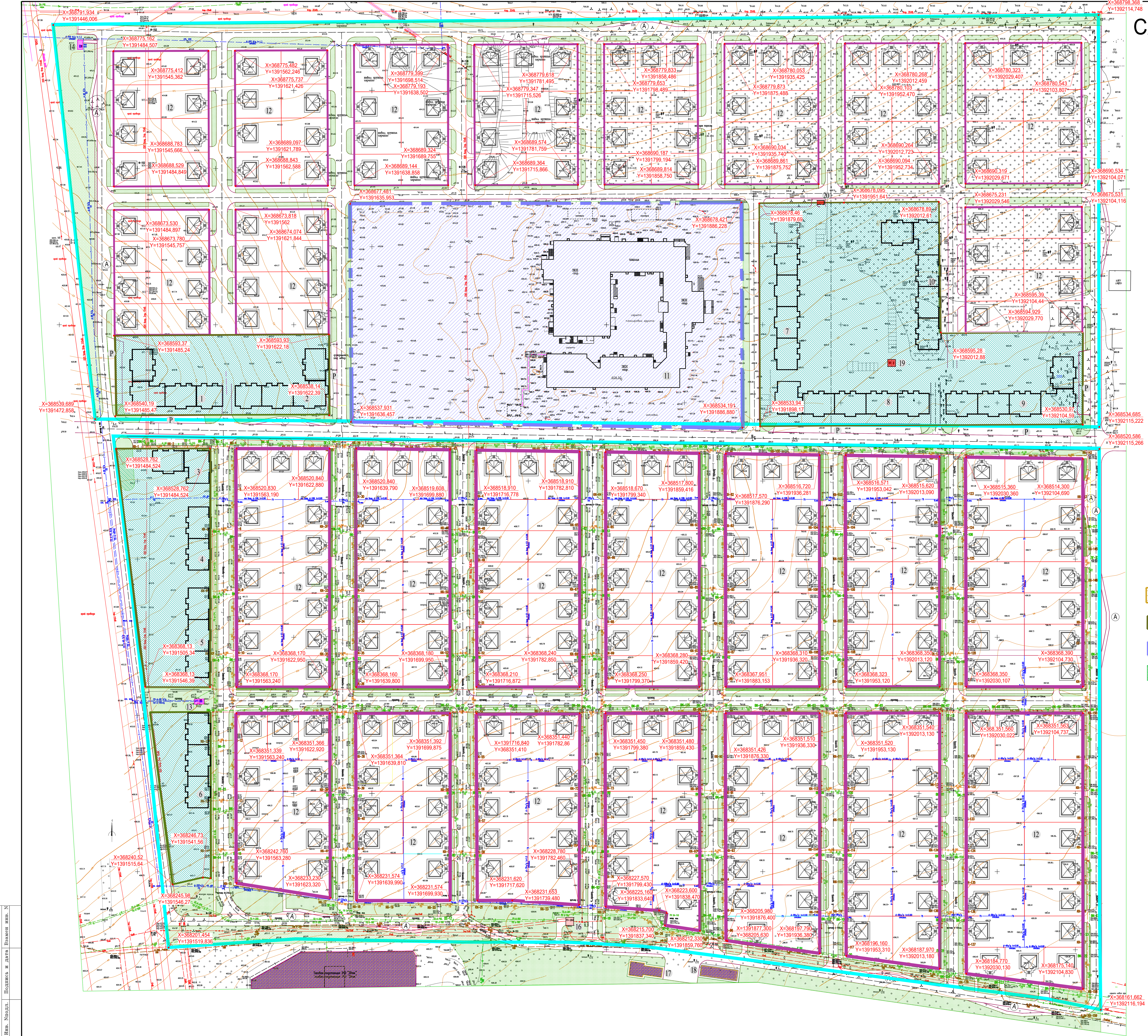
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Зоны размещения объектов коммунально-бытового обслуживания местного значения
- Зоны планируемого размещения объектов жилищного стр-ва (5 эт.)
- Зона планируемого размещения объектов социального назначения местного значения (школа на 1000мест)
- Зелёные насаждения общего пользования микрорайона
- ГРП Газораспределительный пункт существующий
- ПП Существующее ТП-260
- Граница отвода участка проектирования (37,1га)
- Зоны планируемого размещения объектов жилищного строительства местного значения (инд. дома)

ПРИМЕЧАНИЯ:

- Настоящий проект разработан на топографической съемке, выполненной ИП Домницкий А.В. г. Ессентуки в 2023г.
- Проработка графического материала соответствует масштабу 1:1000.
- Красные линии микрорайона установлены в соответствии с границами отвода участка. Указаны полосы отвода основных внутримикрорайонных дорог.
- Настоящий проект соответствует строительным нормам и правилам, действующим в Российской Федерации.
- Данный лист читать совместно с листами ПЗУ-1; 2; 3.

				03-ПИР/ИП-2023-ПП1				
				Проект планировки территории микрорайона "Северный-3" в северной части города Ессентуки Ставропольского края				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нок.	Подл.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Курсиш					Общеплощадочные чертежи	пп	4
Проверил						Схема границ функциональных зон. План красных линий М 1:1000	ИП	Сергей Александрович г. Ессентуки
Н.контр								
ГИП								



Имя, Фамилия, Подпись и дата. Выполнил: Имя, Фамилия, Подпись и дата.