

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**территории общего пользования в границах земельного участка с кадастровым
номером 26:34: 000000:11083, город-курорт Кисловодск, в районе улицы
Заозерной**

шифр проекта: ППТ-202602/34/070201

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 РАЗДЕЛ 1 «МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»	5
1.1 Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории округа с отображением границ элементов планировочной структуры	5
1.2 Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов	5
1.3 Схема границ территорий объектов культурного наследия	6
1.4 Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	6
1.5 Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов	7
1.6 Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	7
ПРИЛОЖЕНИЯ К РАЗДЕЛУ 1 «МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»	9
1.7 Приложение 1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий округа с отображением границ элементов планировочной структуры	10
1.8 Приложение 2. Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов	11
1.9 Приложение 3. Схема границ территорий объектов культурного наследия ..	12
1.10 Приложение 4. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	14
1.11 Приложение 5. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов	17
1.12 Приложение 6. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории в отношении территории, на которой выделяются элементы улично-дорожной сети	18
2 РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	19
2.1 Сведения о территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки	19
2.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории	20
2.2.1 Климатическая характеристика	20
2.2.2 Сейсмичность	21
2.3 Характеристика инженерно-строительных условий	21
2.4 Сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий ..	22

2.5	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	23
2.6	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	24
2.6.1	Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон	25
2.6.2	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах зон планируемого размещения объектов	26
2.7	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры)	27
2.8	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	27
2.8.1	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера	27
2.8.2	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера	28
2.8.3	Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	28
2.8.4	Перечень мероприятий по гражданской обороне	29
2.9	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	29
2.10	Мероприятия по обеспечению условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения	31
2.11	Обоснование очередности планируемого развития территории	32
2.12	Иные материалы для обоснования положений по планировке территории	36
2.12.1	Сведения о документах территориального планирования, нормативах градостроительного проектирования и документах градостроительного зонирования, действующих в период подготовки проекта планировки территории	36
2.12.2	Обоснования установление территориальных зон	36
2.12.3	Соответствие документации по планировке территории требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации	36
ПРИЛОЖЕНИЯ К РАЗДЕЛУ 2 «МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА»		39

2.13	Результаты инженерных изысканий	39
2.14	Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории	39
2.15	Решение о подготовке документации по планировке территории	40
2.16	Решение об утверждении документации по планировке территории	41

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

в отношении территории общего пользования в границах земельного участка с кадастровым номером 26:34: 000000:11083, город-курорт Кисловодск, в районе улицы Заозерной

1 РАЗДЕЛ 1 «МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»

Раздел «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть» представлен в виде карт и схем, выполненных на цифровом топографическом плане, соответствующем требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

1.1 Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории округа с отображением границ элементов планировочной структуры

На карте (фрагменте карты) планировочной структуры территорий округа с отображением границ элементов планировочной структуры отображены:

границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории;

границы элементов планировочной структуры.

Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий округа с отображением границ элементов планировочной структуры представлена в приложении 1 к разделу 1 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть».

1.2 Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов

На схеме организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов отображены:

границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки;

границы зон планируемого размещения улично-дорожной сети.

Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов приведена в целях общей информации по материалам документации по планировке территории, утвержденной постановлением администрации города-курорта Кисловодска от 26.06.2025 № 644 «Об утверждении внесения изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) «Строительство городских объектов на территории, прилегающей к ул. Озерной в городе-курорте Кисловодске».

Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов представлена в приложении 2 к разделу 1 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть».

1.3 Схема границ территорий объектов культурного наследия

По имеющимся сведениям, на рассматриваемой территории отсутствуют объекты культурного наследия.

Сведения об охранных зонах в ЕГРН не внесены.

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 Управление по государственной охране объектов культурного наследия Ставропольского края письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

В случае установления территорий объектов культурного наследия и внесения сведений о таких территориях в ЕГРН, в соответствии с требованиями статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов российской Федерации» в документацию по планировке территории могут быть внесены соответствующие изменения.

Схема границ территорий объектов культурного наследия представлена в приложении 3 к разделу 1 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть» по сведениям из правил землепользования и застройки территории городского округа города-курорта Кисловодска в редакции постановления администрации от 21 августа 2025 г. № 862.

1.4 Схема границ зон с особыми условиями использования территорий

На схеме границ зон с особыми условиями использования территорий отображены:

границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки;

границы зон планируемого размещения линейных объектов, устанавливаемые в соответствии с нормами отвода земельных участков для конкретных видов линейных объектов;

утвержденные в установленном порядке границы зон с особыми условиями использования территорий:

границы охранных зон существующих инженерных сетей и сооружений.

Схема границ зон с особыми условиями использования территорий представлена в приложении 4 к разделу 1 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть».

1.5 Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов

На схеме, отображающей местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам, отображены:

границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки;

границы элементов планировочной структуры;

местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов;

местоположение объектов незавершенного строительства.

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов представлена в приложении 5 к разделу 1 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть».

1.6 Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории

Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории, подготавливается в случаях установленных в приказе Минстроя России от 25.04.2017 № 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».

На схеме вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории в отношении территории, на которой выделяются элементы улично-дорожной сети, отображены:

а) границы субъектов Российской Федерации, муниципальных районов, поселений, городских округов, населенных пунктов, границы внутригородской территории городов федерального значения в границах разработки проекта планировки территории;

б) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, устанавливаемые в основной части проекта планировки территории;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, подлежащих выносу из зоны планируемого размещения линейных объектов;

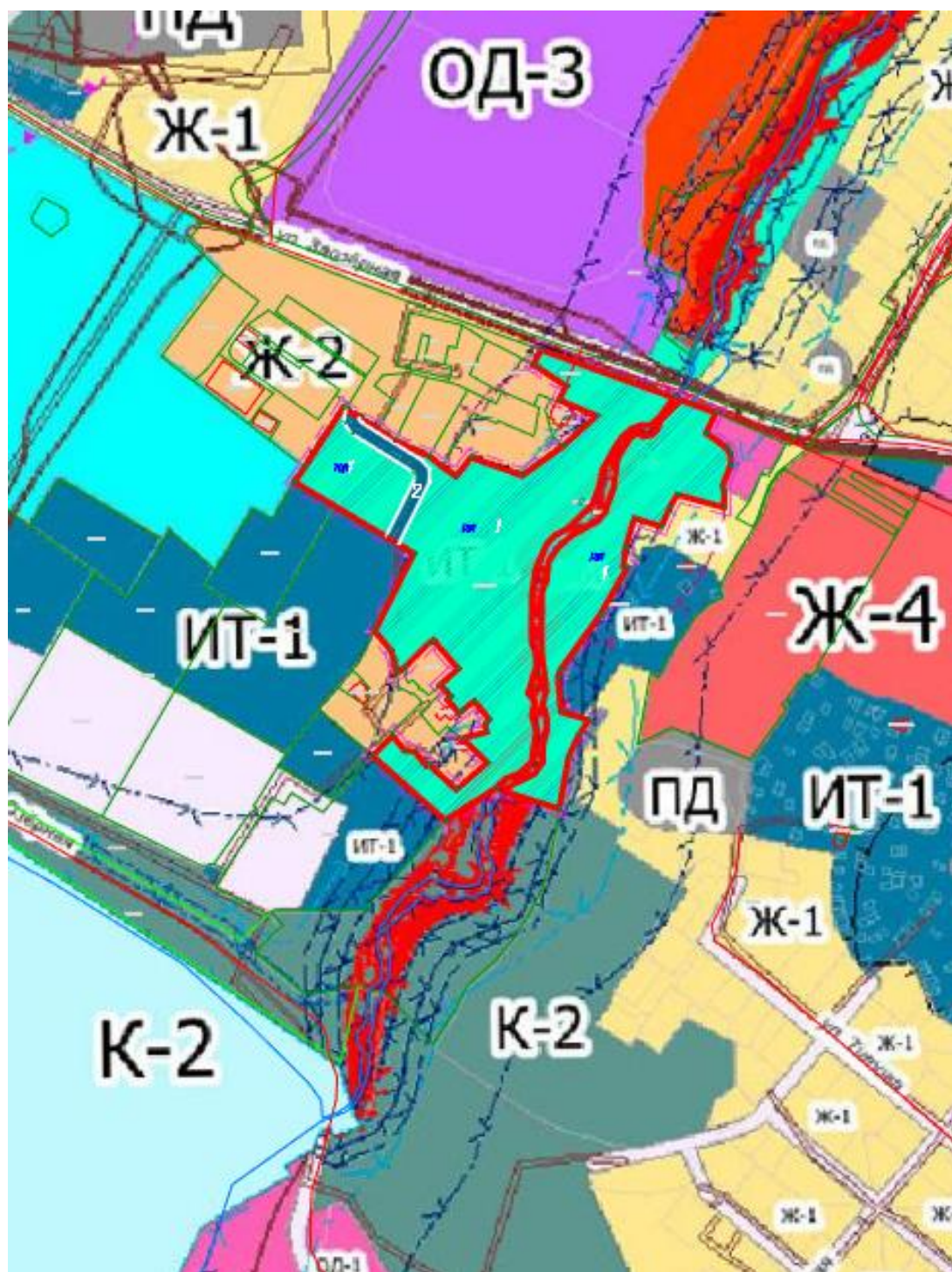
г) существующие и директивные (проектные) отметки поверхности по осям трасс автомобильных дорог, проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, существующие и директивные (проектные) отметки других элементов планировочной структуры территории для вертикальной увязки проектных решений, в том числе со смежными территориями;

- д) проектные продольные уклоны, направление продольного уклона, расстояние между точками, ограничивающими участок с продольным уклоном;
- е) горизонтали, отображающие проектный рельеф в виде параллельных линий;
- ж) типовые поперечные профили автомобильных дорог, элементы улично-дорожной сети.

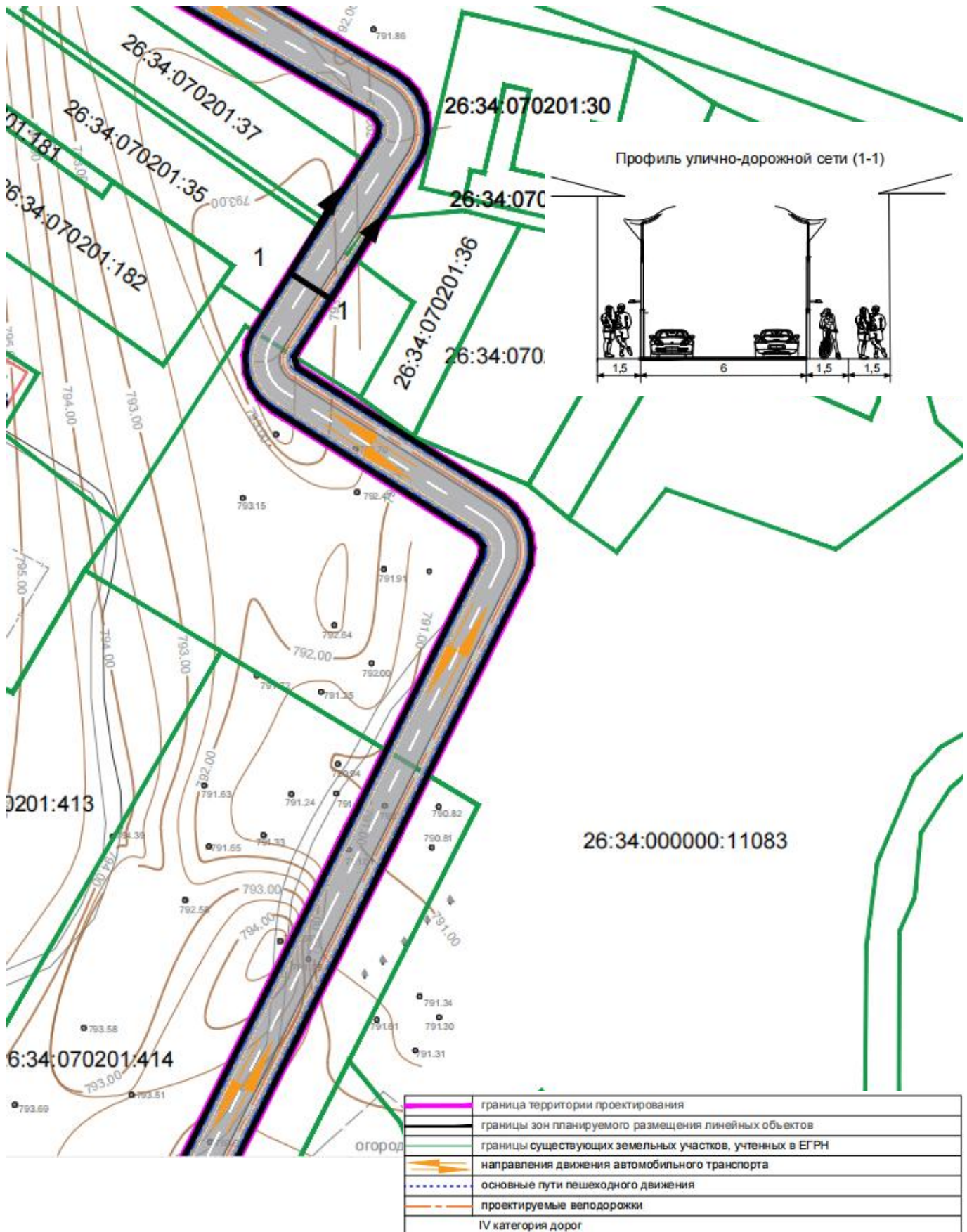
Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории в отношении территории, на которой выделяются элементы улично-дорожной сети представлена в приложении 6 к разделу 1 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть».

**ПРИЛОЖЕНИЯ К РАЗДЕЛУ 1 «МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»**

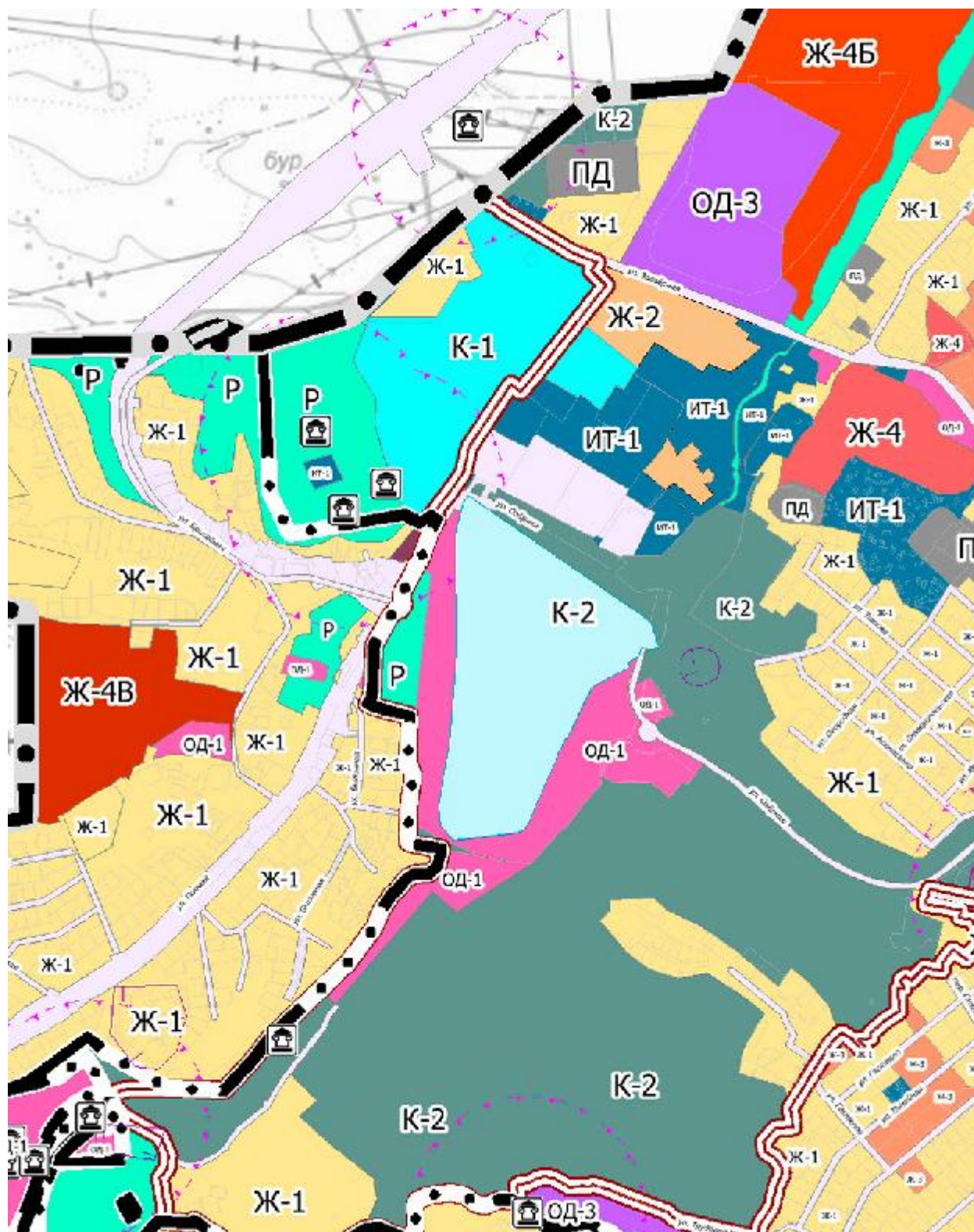
1.7 Приложение 1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий округа с отображением границ элементов планировочной структуры



1.8 Приложение 2. Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов



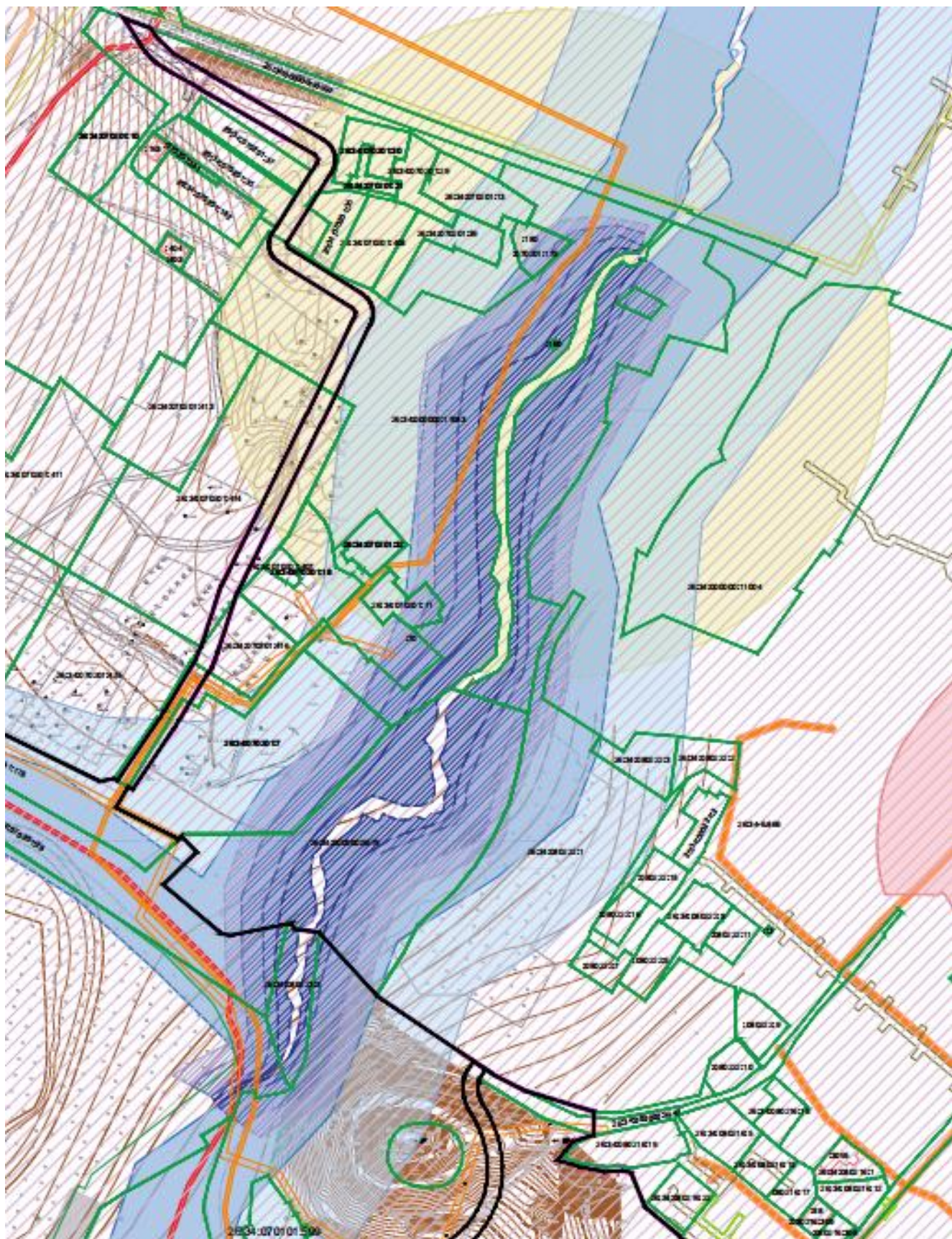
1.9 Приложение 3. Схема границ территорий объектов культурного наследия



Условные обозначения

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		ГРАНИЦЫ	
Жилые			
	Ж-1 зона индивидуальной жилой застройки		граница субъекта Российской Федерации
	Ж-1И зона исторической индивидуальной жилой застройки		граница городского округа
	Ж-2 зона застройки малоэтажными жилыми домами		граница населенного пункта
	Ж-3 зона застройки среднеэтажными жилыми домами	ИНЫЕ ГРАНИЦЫ	
	Ж-3-1 подзона зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (среднеэтажная застройка до 8 этажей)		граница территорий, требующих согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства
	Ж-3-2 подзона зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (среднеэтажная застройка до 8 этажей, высота 36 м)	ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
	Ж-4 зона застройки многоквартирными жилыми домами (до 10 этажей)	Железнодорожные пути	
	Ж-4Б зона застройки многоквартирными жилыми домами (до 12 этажей)		железнодорожный путь общего пользования
	Ж-4В подзона зоны застройки многоквартирными жилыми домами (до 15 этажей)	Автомобильные дороги	
Общественно-деловые			автомобильные дороги федерального значения
	ОД-1 зона общественно-деловой застройки		автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения
	ОД-1-1 подзона зоны общественно-деловой застройки (экосистемный экологический курорт)		автомобильные дороги местного значения
	ОД-1Б подзона общественно-деловой застройки для размещения рынков		полевые и лесные дороги
	ОД-1Г подзона зоны общественно-деловой застройки туристическая	Земли по категориям	
	ОД-1М зона общественно-деловой застройки многофункциональная		земли лесного фонда
	ОД-2И зона смешанной исторической застройки многофункциональная	ПРИРОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ	
	ОД-2 зона смешанной исторической застройки	Поверхностные водные объекты	
	ОД-2-1 подзона зоны смешанной исторической застройки		водоем (созер, пруд, обводненный карьер, водохранилище)
	ОД-3 зона объектов социального обслуживания		водоток (река, ручей, канал)
	ОД-4 зона объектов религиозного использования	Особо охраняемые природные территории	
Рекреационные			национальный парк
	Р зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)		памятники природы
Курортные			лесопарковый зеленый пояс
	К-1 курортная зона	ОСОБЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЗОНЫ	
	К-1С подзона курортной зоны (специальная)		проект.
	К-2 курортная зона с деловыми функциями		туристско-рекреационная особая экономическая зона
	К-2-1 подзона курортной зоны с деловыми функциями	Объекты культурного наследия (ОКН)	
	К-3 зона активного отдыха		памятник
Производственной деятельности		Границы территорий объектов культурного наследия	
	ПД зона производственной деятельности		граница территории объекта культурного наследия
Сельскохозяйственной деятельности		Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	СХ зона сельскохозяйственного использования		охранная зона объекта культурного наследия
Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры			зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	ИТ-1 зона автомобильного транспорта		
	ИТ-2 зона железнодорожной инфраструктуры		

1.10 Приложение 4. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий

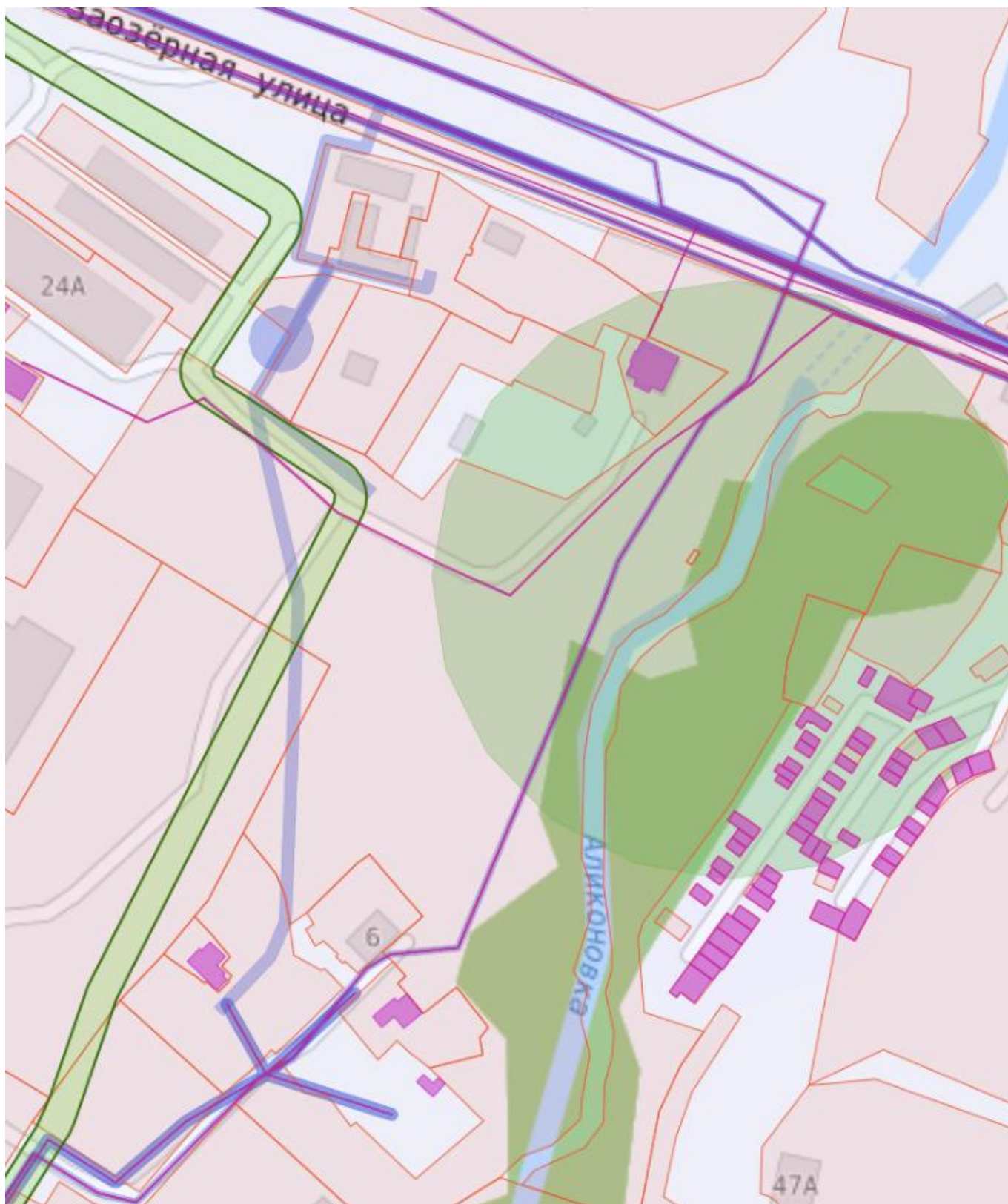


Условные обозначения

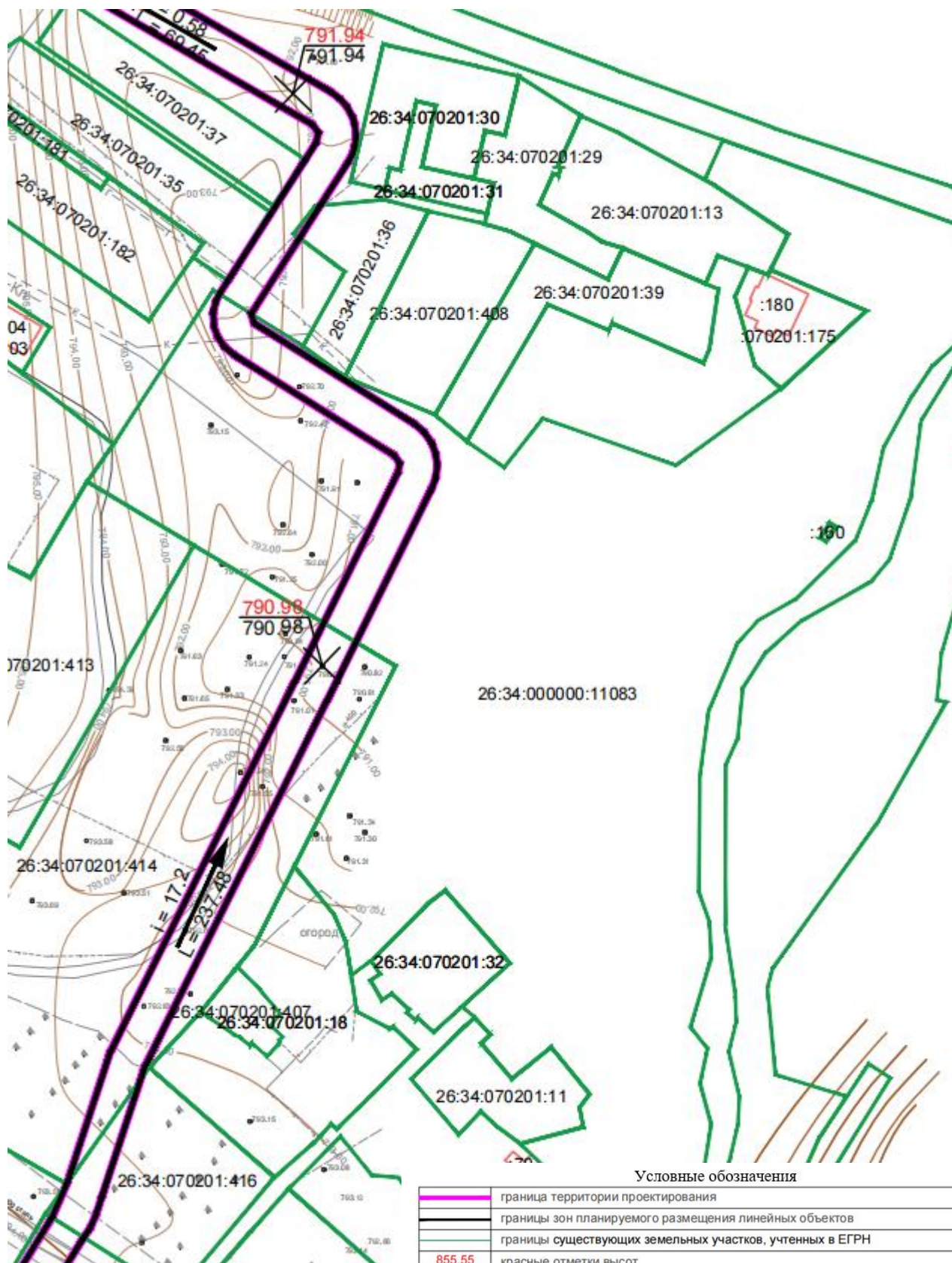
	граница территории проектирования
	границы зон планируемого размещения линейных объектов
	водоохранная зона реки Аликоновка
	прибрежная защитная полоса реки Аликоновка
	границы зон слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 м от поверхности) в отношении территорий прилегающих к зонам затопления 1% обеспеченности для реки Аликоновка в границах города-курорта Кисловодск
	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 реки Аликоновка в границах города-курорта Кисловодск
	границы зон сильного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 м) в отношении территорий прилегающих к зонам затопления 1% обеспеченности для реки Аликоновка в границах города-курорта Кисловодск
	границы зон затопления при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности территории прилегающей к реке Аликоновка в границах городского округа города-курорта Кисловодск
	охранная зона гидрологического пункта наблюдения, расположенного по адресу: Ставропольский край, город Кисловодск, пос. Аликоновка, р. Аликоновка, ул. Заозерная (в районе жилого дома по ул. Заозерной, 3)
	санитарно-защитная зона для ИП Р.С. Назаретян – производство обуви, которое относится к IV классу опасности, расположено по адресу: Ставропольский край, г. Кисловодск, ул. Павших Героев, 24-а
	охранная зона КЛ-10кВ Ф-156 ПС «Зеленогорская»
	охранная зона КЛ-10кВ Ф-155 ПС «Зеленогорская»
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства трансформаторная подстанция № 431 пос. «Аликоновский», ВЛ-0,4кВ ТП №431 – пос. «Аликоновский»
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10кВ ПС Зеленогорская - ТП-431
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10.0кВ ПС Зеленогорская - РП №10 Ф-118
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства ТП № 90 рест. Родопи, КЛ-0.4 КВ ТП № 90-ресторан "Родопи"
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства ТП № 13 ул. Ставропольская, ВЛ-0,4кВ по: пер.Физкультурный,ул.Титова,ул.Ставропольская,по ул. Аланасенко, ул. Павших Героев, ул. Парковая, ул. Крайнего, ул. Партизанская, ул. Огородная, ул. Севастопольская
	охранная зона распределительных газопроводов высокого, среднего и низкого давления с ГРП №77
	охранная зона газораспределительной сети с подводящими и распределительными газопроводами среднего и низкого давления с ГРП №89
	охранная зона распределительных газопроводов среднего и низкого давления с ГРП №35
	охранная зона газораспределительной сети с газопроводами среднего и низкого давления с ГРП № 27
	охранная зона распределительной сети с газопроводами среднего и низкого давления с ГРП №8
	охранная зона газораспределительной сети с газопроводами среднего и низкого давления с ГРПШ№2
	земельные участки стоящие на кадастровом учете
	2-ой округ санитарной охраны г. Кисловодска
	границы объектов капитального строительства поставленных на кадастровый учет
	канализация
	водопровод
	газопровод подземный
	канализация ливневая
Категория земель - Земли населённых пунктов	

	охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0.4 КВ по ул.Озерная
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10.0 КВ (Л-1) от ТП 315 до п/ст Зеленогорская (ячейка 21) КЛ-10.0 КВ (Л-2) от ТП 315 до реклоузера у опоры ВЛ 10кВ (Ф 331)
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства Строит.часть 2БКТП № 315, КЛ-10.0 КВ от ТП 315 - ТП 88, КЛ-10.0 КВ от ТП 315 до муфты в сторону ТП 66
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства Строит.часть ТП № 88 ул.40 лет Октября, КЛ-10.0 КВ ТП № 88-ТП № 66, КЛ-10.0 КВ ТП № 88-БКТП № 315, КЛ-10.0 КВ ТП № 88-ТП №265
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0.4 КВ ул. А.Губина
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-0.4 КВ ТП № 88-дет.сад № 16
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства Оборудование ТП №19 Центр.рынок ул.40 лет Октября (встроенное), КЛ-10.0 КВ ТП №19-ТП №22, КЛ-10.0 КВ ТП №19-ТП № 88, КЛ-10.0 КВ ТП №19-ТП №176
	охранная зона объекта электросетевого хозяйства Строит. часть ТП № 2 ул. Горького/ Чкалова, 1/75, ВЛ-0.4 КВ ул. Горького, ВЛ-0.4 КВ по ул. Горького, ВЛ 0,4кВ от ул. Горького

1.11 Приложение 5. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов



1.12 Приложение 6. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории в отношении территории, на которой выделяются элементы улично-дорожной сети



2 РАЗДЕЛ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

2.1 Сведения о территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

Проект планировки территории подготовлен для территории общего пользования в границах земельного участка с кадастровым номером 26:34:000000:11083, город-курорт Кисловодск, в районе улицы Заозерной.

Подготовка документации по планировке территории, осуществляется для выделения элемента планировочной структуры «территория общего пользования, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8 Приложения к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года N 738/пр», в отношении подлежащих развитию территорий.

Общая площадь территории, в границах которой разрабатывается документация по планировке территории составляет 4,2 га, в том числе:

территория общего пользования¹: общественные пространства, включая зоны отдыха и территории общего пользования, общей площадью 40269 м²;

территория, в составе элемента планировочной структуры «Улично-дорожная сеть»², площадью 1308 м².

В состав территории общего пользования, включены земельные участки следующих форм собственности:

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м ²	Право собственности
26:29:000000:12470	41577	Муниципальная собственность

Территория расположена в городе-курорте Кисловодск, в районе улицы Заозерной.

Сведения о границе населенного пункта город-курорт Кисловодск внесены в ЕГРН (реестровый номер: 26:00-4.229, идентификационный номер: 126). Информация о границе населенного пункта в ЕГРН соответствует генеральному плану.

Сведения об отнесении к определенной категории земель, функциональной и (или) территориальной зоне в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки: вся территория ППТ расположена в границах населенного пункта город-курорт Кисловодск, ЗУ с КН 26:34:000000:11083 расположен в функциональной «Курортная зона» и территориальной зоне «К. Курортные зоны» (К-1)³.

¹ за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8 Приложения к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года N 738/пр

² установлен существующий элемент планировочной структуры, утвержден постановлением администрации города-курорта Кисловодска от 26.06.2025 № 644 «Об утверждении внесения изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) «Строительство городских объектов на территории, прилегающей к ул. Озерной в городе-курорте Кисловодске»

³ Правила землепользования и застройки территории городского округа города-курорта Кисловодска в редакции постановления администрации от 21 августа 2025 г. № 862

На территорию, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, ранее не утверждалась документация по планировке территории.

2.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

2.2.1 Климатическая характеристика

Среднемесячная температура января минус 5,0 °С, минимальная – на юге минус 20 °С, максимальна на северо-востоке минус 32 °С. Высота снежного покрова достигает 10 см. Сход его отмечается в начале марта.

Число дней со снежным покровом изменяется от 80 и более в юго-западной части до 70-80 – в северо-восточной части.

Продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже или равной 0 °С изменяется от 90-100 дней в юго-восточной части района до 100 и более .

После короткой весны, продолжительностью 2 месяца (март-апрель) и среднесуточной температурой апреля, изменяющейся от плюс 6 °С до плюс 8 °С, наступает жаркое лето.

Среднемесячная температура июля изменяется от плюс 16 °С на юго-западе до плюс 22 °С. Максимальная температура, соответственно, изменяется от плюс 37 °С до плюс 41 °С.

Осень наступает в первой-второй декаде сентября и продолжается до конца ноября – начала декабря.

Среднесуточная температура октября колеблется от плюс 6 °С – на юге до плюс 10 °С в северо-восточной части района.

Продолжительность периода с положительной температурой – 180-195 дней.

По увлажненности в указанном направлении климат изменяется от влажного до умеренно влажного.

Количество осадков, соответственно, от 700 до 550 мм в год.

Осадки выпадают в виде дождя и снега.

Для территории возможно проявление опасных метеорологических и агрометеорологических явлений, к которым относятся заморозки (понижение температуры воздуха или почвы ниже 0 °С после перехода средней суточной температуры воздуха через 15 °С весной и до перехода её через 15 °С осенью).

Для территории характерны сильные гололёдные явления, когда диаметр отложения льда на проводах не менее 20 мм. Летом существует вероятность выпадения крупного града.

Вся рассматриваемая территория подвержена сильному западному ветру. Один раз в 2-3 года отмечается ветер со скоростью более 24-28 м/с, в отдельных местах достигая 30-40 м/с.

Согласно климатическому районированию (СНиП 23*- 01-99), рассматриваемая территория относится к строительно-климатической зоне III-B.

В соответствии с СП 20.13330.2011 и рекомендуемого приложения Ж, район изысканий относится:

- ко II району по весу снегового покрова (карта 1);
- к району со средней скоростью ветра, за зимний период, 5 м/с (карта 2);
- к району IV по давлению ветра (карта 3-г);
- к району V по толщине стенки гололеда (карта 4-а);
- к району со средней месячной температурой воздуха минус 5 °С, в январе (карта 5);
- к району со средней месячной температурой воздуха плюс 20 °С, в июле (карта 6);
- к району по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от средней месячной температуры, С°, в январе воздуха 15 °С.

По климатическим условиям вся территория может быть использована для любого вида хозяйственной деятельности, включая жилую застройку, в том числе, рекреации и туризма.

2.2.2 Сейсмичность

При сейсмичности использованы значения согласно ОСР для 5 % и 1 % вероятности превышения сейсмической интенсивности.

Согласно СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» для 1 % вероятности превышения сейсмической интенсивности город-курорт Кисловодск расположен в 8-9 балльной сейсмической зоне.

Наиболее крупные города такие, как Пятигорск, Кисловодск, Ессентуки, находятся в 9-балльной зоне. Территория района рассечена тектоническими разломами, здесь же расположена мощная зона разрывных нарушений, что является причиной высокой сейсмичности региона.

Если рассматривать сейсмическую активность при 5 % вероятности превышения сейсмической интенсивности, то рассматриваемая территория относится к 7-балльной зоне, за исключением крайнего юга, который относится к 8-балльной зоне.

Ввиду особой сложности грунтовых условий, при дальнейшем рассмотрении инженерно-строительных условий, принимаем 1 % вероятность превышения сейсмической интенсивности, что позволяет отнести рассматриваемую территорию к 9-балльной сейсмической зоне.

Сейсмическое районирование городов было выполнено в начале 90-х годов. За прошедшие годы грунтовые условия значительно изменились: многие территории сейчас подтоплены, активизировались другие опасные геологические процессы. Вероятность возрастания сейсмической интенсивности очень велика. Всё это определяет необходимость проведения сейсмического микрорайонирования всей рассматриваемой территории.

2.3 Характеристика инженерно-строительных условий

Рельеф местности гористый, изрезан оврагами и балками. Районы города находятся на разной высоте над уровнем моря. Самая низкая точка Кисловодска — 750 м над уровнем моря на выезде из города, а самая высокая — 1409 м на горе Большое Седло.

Город окружают песчаниковые и меловые горы, образующие многочисленные террасы с глубокими пещерами и гротами. Отдельные глыбы красных песчаников приняли достаточно причудливую форму в результате выветривания. Эти образования известны как «красные камни». С востока и юго-востока город огорожен цепью меловых гор, составляющих вместе среднюю часть Джинальского хребта (высота до 1542 м). С севера долина Кисловодска ограничена цепью террасообразных меловых гор Боргустанского хребта, достигающего высоты 1209 м над уровнем моря. Боргустанский и Джинальский хребты являются отрогами Пастбищного хребта, одного из северных хребтов Большого Кавказа. С юга и юго-востока долина Кисловодска ограничена Скалистым хребтом высотой до 1600 м и Бермамытским плато, изрезанными ущельями рек Аликоновки, Берёзовки и Ольховки. В геоморфологическом отношении участок работ к надпойменной террасе р. Аликоновка. Участок изысканий находится в юго-западной части г. Кисловодск, по ул. Озерная.

Территория участка работ имеет уклон в северо-западном направлении. Общий уклон территории в северо-западном направлении. Абсолютные отметки на площадке работ 811,40- 816,08 м (по устьям выработок). Участок работ застроен, имеются подземные и надземные коммуникации.

Инженерно-геологические условия района работ соответствуют III, (сложной) категории сложности, приложение А СП 47.13330.2016. Определяющим фактором, усложняющим категорию сложности участка работ, является фоновая сейсмическая интенсивность района работ 8 баллов.

2.4 Сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий

Сведения о границе населенного пункта город-курорт Кисловодск внесены в ЕГРН (реестровый номер: 26:00-4.229, идентификационный номер: 126). Информация о границе населенного пункта в ЕГРН соответствует генеральному плану.

На часть территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, имеется утвержденная документация по планировке территории, утвержденная постановлением администрации города-курорта Кисловодска от 26.06.2025 № 644 «Об утверждении внесения изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) «Строительство городских объектов на территории, прилегающей к ул. Озерной в городе-курорте Кисловодске». При подготовке проекта планировки учтены положения утвержденной документации по планировке территории, внесения изменений в неё не потребуется.

Согласно сведениям из ЕГРН, на часть территории в границах ППТ (в границах ЗУ 26:34: 000000:11083), установлены следующие ограничения ЗОУИТ:

- реестровый номер границы: 26:34-6.45;
- реестровый номер границы: 26:34-6.137;
- реестровый номер границы: 26:34-6.104;
- реестровый номер границы: 26:34-6.16;
- реестровый номер границы: 26:34-6.131;

реестровый номер границы: 26:34-6.72;
 реестровый номер границы: 26:34-6.4;
 реестровый номер границы: 26:34-6.106;
 реестровый номер границы: 26:34-6.135;
 реестровый номер границы: 26:34-6.91.

В период подготовки ППТ в ЕГРН отсутствуют иные сведения об ограничениях устанавливаемых ЗОУИТ в соответствии со статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации⁴.

Ограничения, устанавливаемые ЗОУИТ, сведения о которых внесены в ЕГРН, а также зоны с особыми условиями использования территорий, возникающие в силу закона об ограничении использования земельных участков в таких зонах, позволяют реализовывать ППТ, при условии их учета или снятия таких ограничений за счет выполнения организационно-технических мероприятий.

Ведомость координат характерных точек границ проекта планировки территории представлена в Основной части ППТ в приложении 1 к разделу 2 «Положение о характеристиках планируемого развития территории».

2.5 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Одним из основных инструментов регулирования деятельности по развитию территорий (градостроительной деятельности) является территориальное планирование.

Вопросы планирования рациональной организации территорий, в том числе их экономически эффективного использования, повышения качества среды жизнедеятельности, в том числе жилых и общественных пространств, учета публичных интересов при использовании территории являются ключевыми при выработке государственной политики по нормативно-правовому регулированию и контрольно-надзорной деятельности в сфере территориального планирования.

⁴ В соответствии с частью 24 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона ограничения использования земельных участков в таких зонах, считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий считаются прекратившими существование, а ограничения использования земельных участков в таких зонах недействующими со дня исключения сведений о зоне с особыми условиями использования территории из Единого государственного реестра недвижимости, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

В соответствии с частью 59 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ (в редакции от 30.12.2021) требования об установлении зоны с особыми условиями использования территории до выдачи разрешения на строительство и (или) о представлении вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство копии решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории применяются с 1 января 2022 года. В соответствии с частью 59 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ (в редакции от 30.12.2021) требования об установлении зоны с особыми условиями использования территории до выдачи разрешения на строительство и (или) о представлении вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство копии решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории применяются с 1 января 2025 года. В соответствии с пунктом 14 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ установлено, если зона с особыми условиями использования территории, требование об установлении которой предусмотрено в соответствии с данным Федеральным законом, не была установлена до 1 января 2025 года либо не были установлены границы такой зоны, такая зона и ее границы должны быть установлены в срок не позднее 1 января 2028 года, за исключением случаев, предусмотренных частями 13 и 15 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливались с учетом целевого вида использования земельного участка и его правового режима использования, который определяется при установлении территориальной зоны за счет соответствующего вида разрешенного использования земельного участка.

Территория проекта планировки территории находится вне зон размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, которые утверждены документами территориального планирования.

На основании пункта 3 части 1 статьи 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектом планировки территории планируется: создание объектов местного значения.

Нумерация, перечень и наименование зон планируемого размещения объектов местного значения представлены в таблице.

Номер зоны на чертеже	Наименование зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь, м ²
1	Зона озелененных территорий общего пользования	40269
2	Зона транспортной инфраструктуры объектов местного значения (улично-дорожная сеть, проезды, парковки)	1308

Устанавливаемые в проекте планировки территории красные линии обозначают границы территорий общего пользования.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства установлены с учетом требований Региональных нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края.

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

Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов регионального значения, объектов местного значения определены с учетом соблюдения требований СП 42.13330.2016, Региональных нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края.

На основании пункта 3 части 1 статьи 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектом планировки территории предусматривается:

создание объектов местного значения:

плоскостные спортивные сооружения, детские игровые площадки, включая: беседки общей площадью 332 м²

Спа-комплекс 78,2 м²

детская площадка 400 м²

общественный туалет 23,4 м²

пешеходные мостики 3 ед. общей площадью 72 м²

мини-маркет 32 м²

2.6.1 Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр) (приложение Б) основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Элементы планировочной структуры соответствуют приказу Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».

Согласно пункту 35 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации элемент планировочной структуры - часть территории поселения (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Элементы планировочной структуры установлены в приказе Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».

Проектом планировки территории сформированы следующие планируемые элементы планировочной структуры:

Условное обозначение на чертеже ⁵	Наименование вида элемента планировочной структуры	Описание элемента планировочной структуры
ТОП	Территория общего пользования ⁶	Включает в себя земельный участок с кадастровым номером 26:34: 000000:11083. Предназначен для размещения объектов благоустройства и озеленения, тротуаров, а также объектов транспортной инфраструктуры, объектов социальной и инженерной инфраструктуры, объектов общественно-делового назначения.
УДС	Улично- дорожная сеть	Включает в себя часть земельного участка с кадастровым номером 26:34: 000000:11083.

⁵ Условное обозначение указано в соответствии с чертежом планировки территории

⁶ за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8 Приложения к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года N 738/пр

Условное обозначение на чертеже ⁵	Наименование вида элемента планировочной структуры	Описание элемента планировочной структуры
		Предназначен для размещения объектов улично-дорожной сети, элементов благоустройства и озеленения. Включает транспортные и пешеходные связи на территории квартала, выходы на улицы в жилой застройке.

2.6.2 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах зон планируемого размещения объектов

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установлены для каждой территориальной зоны на основании правил землепользования и застройки городского округа города-курорта Кисловодска.

Сведения об отнесении к определенной категории земель, функциональной и (или) территориальной зоне в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки: вся территория ППТ расположена в границах населенного пункта город-курорт Кисловодск, ЗУ с КН 26:34:000000:11083 расположен в функциональной «Курортная зона» и территориальной зоне «К. Курортные зоны» (К-1)⁷.

Виды разрешенного использования соответствуют приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Планируемое развитие территории осуществляется в целях комплексного развития объектов рекреационного, оздоровительного, природоохранного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Планируемое развитие территории осуществляется в целях комплексного развития территорий общего пользования, зон отдыха, общественных пространств: создание зоны отдыха для жителей и гостей города-курорта Кисловодска в районе улицы Заозерной (кадастровый номер земельного участка: 26:34:000000:11083).

Территория расположена в территориальной зоне «ИТ. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры» (ИТ-1).

⁷ Правила землепользования и застройки территории городского округа города-курорта Кисловодска в редакции постановления администрации от 21 августа 2025 г. № 862

Правилами землепользования и застройки территории городского округа города-курорта Кисловодска в редакции постановления администрации от 21 августа 2025 г. № 862 установлены градостроительные регламенты для данной зоны.

Предполагаемое назначение и параметры развития территории, характеристики планируемого к размещению объекта (объектов) определены в концессионном соглашении на создание зоны отдыха для жителей и гостей города-курорта Кисловодска в районе улицы Заозерной (кадастровый номер земельного участка 26:34:000000:11083) от 19 июня 2024 г.:

рамках проекта предполагается размещение объектов некапитального строительства туристско-рекреационного назначения (spa-комплекс, зона игровой, детской, с игровым оборудованием, прогулочная зона с доступом к водоему и детскому скверу)

Инвестиционным проектом предусматривается устройство некапитальных беседок для отдыха в количестве 8 штук, пешеходного декоративного мостика шириной 2 м., скамеек в количестве 15 штук, качелей в количестве 6 штук, детских игровых площадок в количестве 2 штук, некапитальных строений функционального назначения – баня в количестве 1 штуки, некапитальный объект для организации сопутствующих услуг в количестве 1 штуки, зонтов для защиты от солнца и дождя в количестве 9 штук, устройство освещения, в том числе ландшафтного, смотровых площадок, организация открытого доступа к сети Интернет через Wi-Fi, мангальных зон в соответствии с требованиями действующего законодательства в области пожарной безопасности, мангалов в количестве 9 штук, урны в количестве 26 штук, карусель детская в количестве 1 штука, лодка декоративная в количестве 1 штука, туалет М.Ж. в количестве 1 штука.

Показатель плотности населения не устанавливается

2.7 Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры)

При разработке проекта планировки территории было разработано несколько вариантов планировочных решений застройки территории.

В ходе детального анализа был выбран первый вариант планировочного решения застройки территории (в отношении элементов планировочной структуры).

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

2.8.1 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера

В границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории для размещения линейного объекта, источниками возможных чрезвычайных ситуаций природного характера могут быть:

опасные геологические процессы (землетрясение; оползень (обвал); карст (карстово-суффозионный процесс);

опасные метеорологические (атмосферные) явления и процессы (шквалистый ветер, сильные снегопады и морозы, ливневые дожди, гололед).

При строительстве зданий, сооружений и промышленных коммуникаций должно предусматриваться устройство их молниезащиты.

Проектом планировки территории предусматриваются: организация поверхностного стока, благоустройство водотоков и оврагов, рекультивация нарушенных территорий.

В связи с наличием источников возможных чрезвычайных ситуаций природного характера необходима разработка и осуществление мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера, которые должны быть предусмотрены при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», в частности, должны учитываться ветровые, снеговые и гололедные нагрузки для района проектирования

2.8.2 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера

В границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории отсутствуют:

химически опасные объекты с угрозой выброса аварийно-химически опасных веществ;

пожаро-взрывоопасные объекты;

радиационно-опасные объекты;

гидродинамически опасные объекты.

2.8.3 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объектов капитального строительства предусматривает необходимость разработки и реализации решений по обеспечению первичных мер пожарной безопасности, которые должны быть предусмотрены при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

К основным мероприятиям, с учетом фактического выполнения мероприятий по обеспечению первичных мер пожарной безопасности в муниципальном образовании относится:

реализация полномочий органов местного самоуправления по решению вопросов организационно-правового, финансового, материально-технического обеспечения пожарной безопасности муниципального образования;

разработка и осуществление мероприятий по обеспечению пожарной безопасности муниципального образования, которые должны предусматриваться в планах и программах развития территории, обеспечения надлежащего состояния источников противопожарного водоснабжения;

разработка и организация выполнения муниципальных целевых программ по вопросам обеспечения пожарной безопасности;

разработка плана привлечения сил и средств для тушения пожаров и проведения

аварийно-спасательные работы на территории муниципального образования и контроль за его выполнением;

обеспечение связи и оповещения при пожаре с помощью устройств существующих систем проводной и радиотелефонной связи.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются.

Территории должны быть обеспечены противопожарным водоснабжением путем подключения к наружным водопроводным сетям либо путем устройства противопожарных водоемов или резервуаров.

На наружных водопроводных сетях через каждые 100 м следует устанавливать соединительные головки для забора воды пожарными машинами.

2.8.4 Перечень мероприятий по гражданской обороне

Мероприятия по гражданской обороне в период строительства должны быть предусмотрены при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

2.9 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей среды должны решаться на всех уровнях, включая региональный, с одновременной разработкой экономического и правового механизма, обеспечивающего эффективное управление природоохранной деятельностью, создание системы мониторинга.

К таким мероприятиям относятся:

стандартизационные, включающие разработку методических документов местного использования в ранге стандарта предприятия;

организационные по созданию систем контроля за выбросами и сбросами вредных веществ в атмосферу и состоянию воздушного и водного бассейна;

правовые, направленные на организацию системы предупредительных, запретительных, контрольных и поощрительных законодательных мер по улучшению качества природной среды;

экономические, предполагающие развитие системы экономического стимулирования природоохранной деятельности путем налоговых льгот и льготного кредитования; применение поощрительных цен и надбавок за экологически чистую

продукцию; создание акционерного страхового общества (финансовый фонд), занимающегося страхованием от экологических катастроф и отдельных аварий, а также связанного с экологической экспертизой, контролем и сертификацией используемых технологий и оборудования.

Для минимизации негативного воздействия на окружающую среду при размещении объектов капитального строительства предлагается застройщикам руководствоваться следующими принципами:

1. При размещении новых предприятий в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» руководствоваться мероприятиями по организации санитарно-защитных зон (при необходимости).

2. Соблюдение нормативных санитарных разрывов и осуществление шумозащитных мероприятий (установка звукопоглощающих конструкций и экранов, размещаемых между источником шума и жилой застройкой; посадка зеленых насаждений со стороны селитебных территорий).

3. В части совершенствования инженерной инфраструктуры:

строительство новых магистральных сетей для проектируемых потребителей.

4. В части совершенствования системы обращения с отходами производства и потребления:

полный охват плано-регулярной схемой очистки всех территорий;

сбор ТБО в бумажные или пластмассовые сборники, которые будут загружаться в кузов собирающего мусоровоза;

сбор ТБО на контейнерных площадках по системе сменяемых контейнеров;

договорная схема сбора и вывоза ТБО;

осуществление сбора и транспортировки отходов специализированными организациями;

вывоз бытовых отходов на специализированные полигоны.

5. В части совершенствования системы водоотведения:

организация системы канализации;

очистка сточных вод до нормативного качества;

отведение поверхностных (дождевых и талых) вод системой дождевой канализации;

строительство новых канализационных очистных сооружений (при необходимости).

6. В части инженерной защиты и благоустройства территории:

организация отвода дождевых и талых вод с застраиваемых территорий с помощью самотечных локальных водосточных сетей;

выпуск поверхностных стоков с предварительной очисткой на локальных очистных сооружениях;

местоположение локальных очистных сооружений дождевой канализации должно определяться с учетом особенностей рельефа водосборной площади, последовательности строительства;

на территориях проектируемой застройки, где расположены участки с отвершками оврагов, предлагается их частичная засыпка с прокладкой по тальвегу водоотводных лотков или труб;

защита от подтопления грунтовыми водами на участках с высоким уровнем стояния грунтовых вод (оборудование зданий с подвалами прифундаментным или пластовым дренажом).

2.10 Мероприятия по обеспечению условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения

Согласно статье 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты должны основываться на принципах обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.

Статьей 15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» также устанавливаются требования по созданию условий для беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объектам социальной и транспортной инфраструктуры, средствам связи и информации.

Учет таких требований осуществляется при разработке документации по планировке территории, проектной документации на объекты капитального строительства.

Проектные решения объектов, доступных для маломобильных групп населения, должны обеспечивать:

достижимость мест целевого посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;

безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда;

своевременное получение полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания), получать услуги, участвовать в трудовом и учебном процессе;

удобство и комфорт среды жизнедеятельности.

В проектах должны быть предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участку к зданию или по территории предприятия, комплекса сооружений с учетом требований настоящих нормативов.

Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации.

Территории рекреационных зон и их улично-дорожная сеть сформированы с учетом прокладки пешеходных маршрутов для инвалидов и маломобильных групп населения с устройством доступных им подходов к площадкам и местам посадки в общественный транспорт.

Уклоны пешеходных дорожек и тротуаров, которые предназначены для пользования инвалидами на креслах-колясках и престарелыми, не должны превышать: продольный – 5 %, поперечный – 1 %. В случаях, когда по условиям рельефа невозможно обеспечить указанные пределы, допускается увеличивать продольный уклон до 10 % на протяжении не более 12 м пути с устройством горизонтальных промежуточных площадок вдоль спуска.

Ширина пешеходного пути через островок безопасности в местах перехода через проезжую часть улиц должна быть не менее 3 м, длина - не менее 2 м.

Опасные для инвалидов участки и пространства следует огораживать бортовым камнем высотой не менее 0,1 м.

При проектировании путей эвакуации инвалидов следует исходить из того, что эти пути должны соответствовать требованиям обеспечения их доступности и безопасности для передвижения инвалидов.

Объекты социальной инфраструктуры должны оснащаться следующими специальными приспособлениями и оборудованием:

- визуальной и звуковой информацией, включая специальные знаки у строящихся, ремонтируемых объектов и звуковую сигнализацию у светофоров;
- телефонами-автоматами или иными средствами связи, доступными для инвалидов;
- санитарно-гигиеническими помещениями;
- пандусами и поручнями у лестниц при входах в здания;
- пологими спусками у тротуаров в местах наземных переходов улиц, дорог, магистралей и остановок городского транспорта общего пользования;
- специальными указателями маршрутов движения инвалидов по территории вокзалов, парков и других рекреационных зон;
- пандусами и поручнями у лестниц привокзальных площадей, платформ, остановок маршрутных транспортных средств и мест посадки и высадки пассажиров;
- пандусами при входах в здания, пандусами или подъемными устройствами у лестниц на лифтовых площадках, а также при входах в надземные и подземные переходы улиц, дорог и магистралей.

2.11 Обоснование очередности планируемого развития территории

При обосновании очередности планируемого развития территории за основу начальных и финальных значений очередности был принят принцип планомерного ввода в эксплуатацию объектов застройки и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан.

Очередность учитывает этапы:

этап проектирования;

этап строительства.

Этап реконструкции не рассматривается в связи с отсутствием на застраиваемой территории существующих объектов капитального строительства.

Очередность и этапы планируемого развития территории, в отношении проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Очередность освоения	Наименование и содержание этапов	Сроки планируемого развития территории (проектирование/строительство) ⁸	Площадь зоны рекреационного назначения ⁹ , м ²	Основные характеристики	Расчетная площадь нежилых помещений (в т.ч. встроенно-пристроенных) ¹¹ , м ²
1	2	3	4	5	6 ¹¹
1	Общественное пространство (зона озелененных территорий общего пользования)	сроки проектирования и строительства: с 2024 г. по 2025 г.	40269	Беседки общей площадью 332 м ² Спа-комплекс 78,2 м ² Детская площадка 400 м ² Общественный туалет 23,4 м ² Пешеходные мостики 3 ед. общей площадью 72 м ² Мини-маркет 32 м ²	937,6
	Строительство планируемой улично-дорожной сети, благоустройство и озеленение, пешеходные тротуары, велосипедные	сроки проектирования и строительства определяются	1308	Протяженность (по территории ЗУ) 48,5 м Профиль: ширина полотна 6 м; ширина тротуара (с двух сторон) 1,5 м; велосипедная дорожка (с	-

⁸ Строительство объектов инженерной инфраструктуры РТП, ТП, внутренних проездов, а также благоустройство территории, планируется в увязке со сроками реализации объектов рекреационного назначения. Сроки проектирования и строительства могут корректироваться в зависимости от темпов освоения территории

¹¹ Приведенные основные площади, параметры и технико-экономические показатели будут уточняться при разработке проектной документации для каждого объекта

Очередность освоения	Наименование и содержание этапов	Сроки планируемого развития территории (проектирование/строительство)⁸	Площадь зоны рекреационного назначения⁹, м²	Основные характеристики	Расчетная площадь нежилых помещений (в т.ч. встроенно-пристроенных)¹¹, м²
1	2	3	4	5	6¹¹
	полосы	утвержденным ППТ ¹⁰		одной стороны) 1,5 м	

Строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, РТП, ТП, внутренних проездов, а также благоустройство территории, планируется в увязке со сроками реализации объектов капитального строительства.

¹⁰ Документация по планировке территории, утвержденная постановлением администрации города-курорта Кисловодска от 26.06.2025 № 644 «Об утверждении внесения изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) «Строительство городских объектов на территории, прилегающей к ул. Озерной в городе-курорте Кисловодске»

Предложения по очередности и срокам планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для включения в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Очередность освоения	Этапы освоения	Наименование и содержание этапов, наименование объектов	Сроки планируемого развития территории (проектирование/ строительство)	Характеристика объекта	Характеристика зон с особыми условиями использования территорий ¹¹
Объекты, планируемые к включению в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры					
1	-	Очистные сооружения ливневых стоков квартала	в увязке со сроками реализации объектов капитального строительства	по проекту	по расчету
		Объекты электроснабжения территории общего пользования (наружное освещение, электроснабжение объектов)		по проекту	по расчету
Объекты, планируемые к включению в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры					
-	-	Строительство планируемой улично-дорожной сети квартала, благоустройство и озеленение, пешеходные тротуары, велосипедные полосы	сроки проектирования и строительства определяются утвержденным ППТ	ширина полосы движения 3,0м; число полос движения (суммарно в двух направлениях) 2;	-
Объекты, планируемые к включению в программы комплексного развития социальной инфраструктуры					
-	-	-	-	-	-
Объекты, по благоустройству территории, планируемые к включению в программы комплексного развития					
1	-	Общественное пространство, благоустройство и озеленение, пешеходные тротуары, велосипедные полосы	сроки проектирования: с 2024 г. по 2025 г. сроки строительства: с 2025 г. по 2026 г.	площадь общественных пространств 40269 кв.м.	-

¹¹ Зоны указываются в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов

2.12 Иные материалы для обоснования положений по планировке территории

2.12.1 Сведения о документах территориального планирования, нормативах градостроительного проектирования и документах градостроительного зонирования, действующих в период подготовки проекта планировки территории

На период разработки проекта планировки территории в отношении подлежащих застройке территорий, учитывались следующие утвержденные документы территориального планирования и градостроительного зонирования, действующие на территории муниципального образования, размещенные в ФГИС ТП:

- 1) схема территориального планирования Ставропольского края;
- 2) генеральный план городского округа город-курорт Кисловодск;
- 3) правила землепользования и застройки городского округа город-курорт Кисловодск;
- 4) Региональные нормативы градостроительного проектирования Ставропольского края;
- 5) местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город-курорт Кисловодск.

2.12.2 Обоснования установление территориальных зон

Территориальные зоны и градостроительные регламенты установлены в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки.

После утверждения проекта планировки территории в правила землепользования и застройки не потребуется внесение изменений в отношении уточнения перечня территориальных зон, при этом в обязательном порядке потребуется уточнение границ территориальных зон в соответствии с решениями, принятыми в настоящем ППТ.

2.12.3 Соответствие документации по планировке территории требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Таблица соответствия части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса
Российской Федерации

Наименование проверяемых показателей документации по планировке территории	Обоснование	Устанавливаемое значение показателя
осуществляется на основании документов территориального планирования	учтены положения по территориальному планированию генерального плана в части соответствия	СООТВЕТСТВУЕТ

Наименование проверяемых показателей документации по планировке территории	Обоснование	Устанавливаемое значение показателя
	функциональной зоне	
территории осуществляется на основании правил землепользования и застройки	учтены градостроительные регламенты, установленные для территориальных зон	СООТВЕТСТВУЕТ
осуществляется в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры,	в программах комплексного развития объектов и систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в связи с отсутствием объектов - учитывать не требуется	-
осуществляется в соответствии с нормативами градостроительного проектирования	учтены региональные нормативы градостроительного проектирования	СООТВЕТСТВУЕТ
осуществляется в соответствии с требованиями технических регламентов, сводов правил	при подготовке документация по планировке территории учитывались требования технических регламентов, сводов правил: "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"	СООТВЕТСТВУЕТ
осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий	документация по планировке территории разработана на основании инженерных изысканий, масштаб 1:1000, система	СООТВЕТСТВУЕТ

Наименование проверяемых показателей документации по планировке территории	Обоснование	Устанавливаемое значение показателя
	координат - МСК 26 от СК 95, система высот – Балтийская, сплошные горизонталы проведены через 0,5 м, с нанесением подземных инженерных сетей на съемку	
осуществляется с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия	установлены соответствующие зоны для размещения объектов культурного наследия	СООТВЕТСТВУЕТ
осуществляется с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий	учтены ЗОУИТ внесенные в ЕГРН	СООТВЕТСТВУЕТ

ПРИЛОЖЕНИЯ К РАЗДЕЛУ 2 «МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА»

2.13 Результаты инженерных изысканий

Материалы и результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проекта планировки территории представлены Заказчиком в электронном формате на 1 CD-диске.

Документация по планировке территории разработана на основании инженерных изысканий, масштаб 1:1000, система координат - СК 26 от МСК-95, система высот – Балтийская, сплошные горизонтالي проведены через 0,5 м, с нанесением подземных инженерных сетей на съемку, по материалам архива и по данным владельцев сетей.

2.14 Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории

Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории:

- генеральный план муниципального образования (с изменениями);
- правила землепользования и застройки муниципального образования (с изменениями);
- нормативы градостроительного проектирования (с изменениями);
- топографическая съемка в масштабе 1:1000;
- материалы инвентаризации территории для размещения.

Работы выполнялись в государственной системе геодезических координат СК 26 от МСК-95.

При выполнении работ использован общедоступный информационный ресурс «Публичная кадастровая карта портал Росреестра» (адрес в сети Интернет: <https://nspd.gov.ru>).

2.15 Решение о подготовке документации по планировке территории

2.16 Решение об утверждении документации по планировке территории