



ООО «Черноморская технологическая компания»

Заказчик: Администрация города Пятигорска

«Квартал, ограниченный улицами Коллективная, Степная, Кочубея и рекой Подкумок в Новопятигорском жилом районе города Пятигорска, для строительства образовательного центра и физкультурно-оздоровительного кластера в 5-6-м микрорайоне»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

ТОМ I

Изм.	№док.	Подп.	Дата
Изм.1	04-22		25.05.2022

2020



ЧерноморТК

черноморская технологическая компания

ООО «Черноморская технологическая компания»

Заказчик: Администрация города Пятигорска

«Квартал, ограниченный улицами Коллективная, Степная, Кочубея и рекой Подкумок в Новопятигорском жилом районе города Пятигорска, для строительства образовательного центра и физкультурно-оздоровительного кластера в 5-6-м микрорайоне»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

ТОМ I

Директор

Головко А.А.

Исполнитель

Норкина А.Э.



2020

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/ п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол- во листо в	Номер а листов
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ				
Том I. Основная часть проекта планировки территории				
1	Титульный лист	1	2	1-2
2	Состав проекта	1	2	3-4
Графическая часть				
3	Чертеж планировки территории	1	1	5
Текстовая часть				
4	Пояснительная записка Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории	1	44	6-49
Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории				
5	Титульный лист	1	2	1-2
Графическая часть				
6	Фрагмент карты планировочной структуры города	1	1	3
7	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети.	1	1	4
8	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1	1	5
9	Схема, отражающая местоположение существующих объектов капитального строительства. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	1	1	6
10	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1	1	7
Текстовая часть				
11	Пояснительная записка Анализ территории подготовки проекта планировки территории Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства Обоснование положений по описанию и размещению объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и инженерной подготовке территории Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требования градостроительных регламентов Обоснование очередности планируемого развития территории Обоснование планируемых мероприятий по охране окружающей среды и отображению зон с особыми условиями использования территории Обоснование положений по инженерно-техническим мероприятиям гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям Технико-экономические показатели Исходно-разрешительная документация	1	85	8-92

12	Постановление администрации г. Пятигорска от 02.12.2020 №3982	1	2	93-94
13	Техническое задание (приложение к муниципальному контракту) №67	1	7	95-101
14	Письмо администрации г. Пятигорска от 08.12.2020 №7885/01	1	2	102-103
15	Письмо Управления архитектуры и градостроительства администрации г. Пятигорска от 23.11.2020 №1386	1	4	104-107
16	Письмо Администрации города Пятигорска Ставропольского края № 1429 от 07.12.20 г.	1	1	108
17	Письмо Управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия от 16.11.2020 №04-13/5051	1	2	109-110
18	Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Пятигорска № 29/10759-1 от 24.09.2019г.	1	14	111-124
19	Материалы и результаты инженерных изысканий на CD-диске	4	289	125
Том III. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ				
Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории				
20	Титульный лист	1	2	1-2
Текстовая часть				
21	Текстовая часть проекта межевания	1	2	3-11
Графическая часть				
22	Чертеж межевания территории	1	1	12
Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории				
23	Титульный лист	1	2	1-2
Графическая часть				
24	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	1	1	3

СОДЕРЖАНИЕ:

СОДЕРЖАНИЕ:	1
РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	2
1. Общая часть	2
2. Описание территории разработки Проекта	6
3. Определение параметров планируемого развития территории. Плотность и параметры застройки территории	8
4. Параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	10
5. Перечень и наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, объектов регионального значения и объектов местного значения	18
6. Описание и характеристики территорий общего пользования.....	18
7. Характеристики и параметры развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения	19
7.1 Жилой фонд и планируемая численность населения	19
7.2 Развитие систем социального обеспечения территории.....	19
7.3 Развитие систем транспортного обслуживания	20
7.4 Развитие систем инженерно-технического обеспечения	21
8. Ведомость расчета координат конечных и поворотных точек, планируемых к установлению и (или) изменению красных линий	23
РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	34
Приложение 1	36
Постановление Администрации города Пятигорска Ставропольского края № 3982 от 07.12.20 г. «О разработке документации по планировке территории»	36
Приложение 2	38
Техническое задание(приложение к муниципальному контракту)№67	38
Приложение 3	45
Письмо Администрации города Пятигорска Ставропольского края № 7885/01 от 08.12.20 г.	45
Приложение 4	47
Письмо Администрации города Пятигорска Ставропольского края № 1386 от 23.11.20 г.	47

РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

1. Общая часть

Внесение изменение в проект планировки территории регламентируется п. 22 ст. 45 В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГрК РФ.

ООО «ЧерноморТК» г. Краснодар разработал проект планировки территории и проект межевания территории согласно Постановления Администрации города Пятигорска Ставропольского края № 3982 от 02.12.2020 «О разработке документации по планировке территории квартала, ограниченного улицами Коллективная, Степная, Кочубея и рекой Подкумок в Новопятигорском жилом районе города Пятигорска, для строительства образовательного центра и физкультурно-оздоровительного кластера в 5-6-м микрорайоне».

В качестве исходных данных для разработки документации по планировке территории использованы:

- Техническое задание, утвержденное Заказчиком;
- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО «ЧерноморТК» г. Краснодар в 2020г. см. 480-Н-2020-ИИ1-ИГДИ;
- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненный ООО «ЧерноморТК» г. Краснодар в 2020г. см. 481-Н-2020-ИИ1-ИГИ;
- Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий, выполненный ООО «ЧерноморТК» г. Краснодар в 2020г. см. 482-Н-2020-ИИ1-ИГМИ;
- Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий, выполненный ООО «ЧерноморТК» г. Краснодар в 2020г. см. 483-Н-2020-ИИ1-ИЭИ.

Проект разработан в соответствии с требованиями строительных норм и правил, правил безопасности, государственных стандартов, других нормативных правовых актов РФ, органов исполнительной власти, подлежащих обязательному исполнению при разработке градостроительной документации, в том числе:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

- Постановления Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»;

- Постановления Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Приказ Минстроя России от 30.12.2016 № 1033/пр «Об утверждении СП 47.13330 «СНиП 11-02-96 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»;

- Постановления Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

- Своду правил «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» СП 47.13330.2016 актуализированная редакция СНиП 11-02-96, утвержденному министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1033/пр;

- Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

- Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Схема территориального планирования Российской Федерации в области транспорта, энергетики, образования, здравоохранения, обороны страны;
- Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказ 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»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 742/пр «О порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований» (пункт 4 и пункт 5) (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);

- Приказ Росземкадастра от 28.03.2002 № П/256 «О введении местных систем координат»;

- Закона Ставропольского края от 18 июня 2012 года № 53-кз «О некоторых вопросах регулирования отношений в области градостроительной деятельности на территории Ставропольского края»;

- Закона Ставропольского края от 16 марта 2006 года № 14-кз «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Ставропольском крае»;

- Технических норм, регламентов, иных нормативных правовых актов, действующих на момент окончания работ;

- Правил землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденных решением Думы города Пятигорска от 12.10.2014 № 35-47 РД;

- Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденных решением Думы города Пятигорска от 23.11.2017 г. №49-17 РД.

Целью проекта является разработка проекта планировки территории

- Обеспечения устойчивого развития территории;

- Выделение элементов планировочной структуры;

- Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

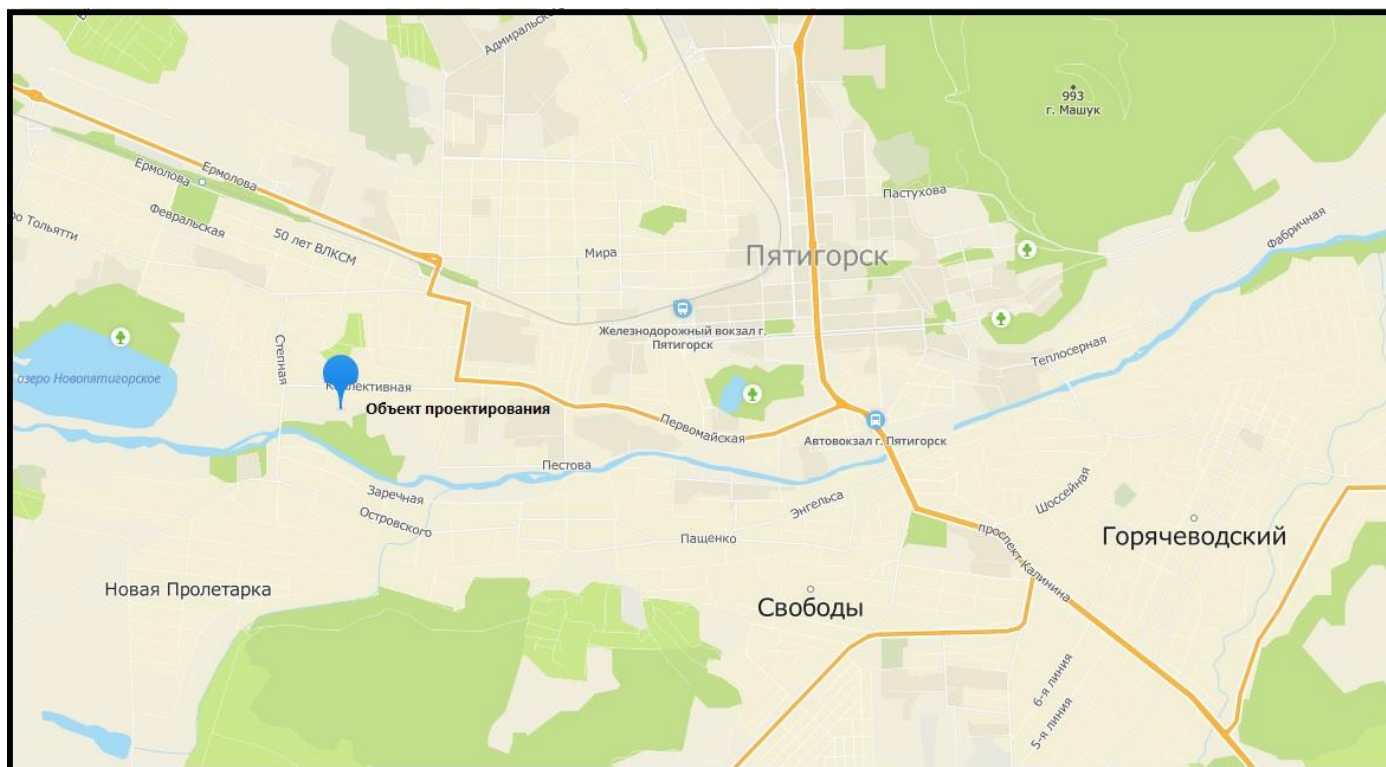
- Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, иных объектов с выделением.

Внесение изменение связанное с увеличение не более чем на 10% площади зоны панируемого размещения объектов капитального строительства и корректировки подъездных дорог к микрорайону. Согласно п. 22 ст. 45 ГК РФ такие изменения не требуют направления на согласование.

2. Описание территории разработки Проекта

В административном отношении территория разработки Проекта расположена в южно-западной части города Пятигорска Ставропольского края (рис.2.1).

Рисунок 2.1



Территория ограничена:

- с севера – дорожной сетью - улица Коллективная, а также территорией земельного квартала 26:33:110302, которая предусмотрена под жилищное строительство;
- с востока – дорожной сетью - улица Кочубея, а также территорией земельного квартала 26:33:110302, которая предусмотрена под жилищное строительство;
- с юга – рекой Подкумок;
- с запада – дорожной сетью - улица Степная, а также территорией земельного квартала 26:33:110301, которая предусмотрена под жилищное строительство;

Площадь земельного участка проектирования в соответствии с сведениями единого государственного реестра недвижимости 24,4 га.

Перечень и характеристика земельного участка в границах разработки Проекта приведены в таблице 2.1.

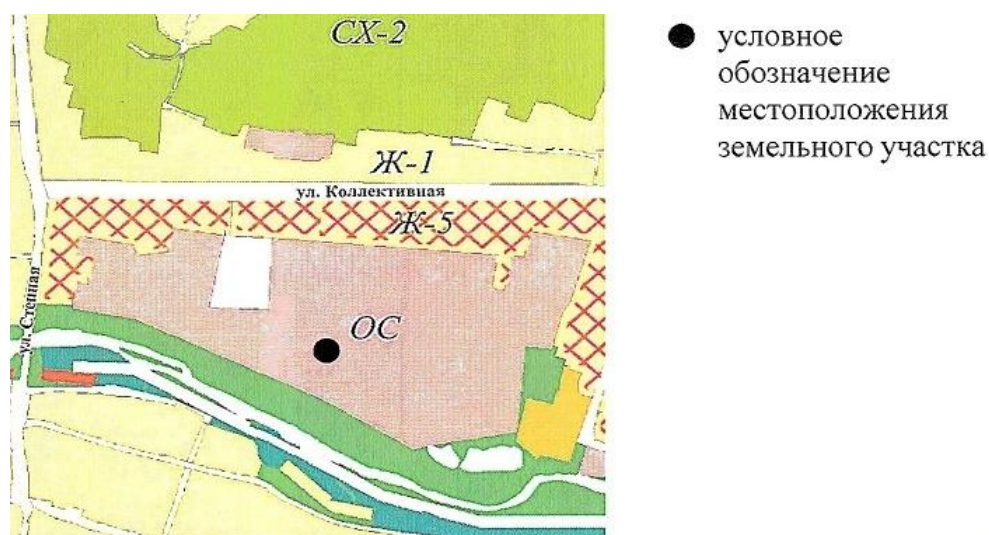
Таблица 2.1

№ п/п	Характеристика	Показатель
1.	Категория земель	Земли населенных пунктов
2.	Муниципальное образование	Муниципальное образование города-курорта Пятигорска
3.	Населенный пункт	г. Пятигорск
4.	Кадастровый номер	26:33:110304:7
5.	Объект планировки и межевания	Внутриквартальная территория
6.	Площадь территории планировки и межевания	244 406,43 м ²
7.	Описание местоположения границ	Между улицами Коллективная, Степная, Кочубея и рекой Подкумок в пределах границ кадастрового квартала 26:33:110304
8.	Географические координаты	широта N44.031457° долгота E43.029853°
9.	Территория ограничена	с севера — дорожной сетью улица Коллективная, с запада — дорожной сетью улица Степная; с юга — рекой Подкумок; с востока — дорожной сетью улица Кочубея.

3. Определение параметров планируемого развития территории. Плотность и параметры застройки территории

На проектной территории предусмотрено размещение земельного участка для строительства объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом. Территория проектирования в соответствии с картой градостроительного зонирования территории муниципального образования города-курорта Пятигорска (из приложения 1 к решению Думы города Пятигорска от 12.11.2014г. №35-47 РД «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска, в редакции решения Думы города Пятигорска от 24.09.2020г. №39-59-РД) находится в следующих территориальных зонах: Общественное использование объектов капитального строительства (Ос), Среднеэтажная жилая застройка (Ж-3), Реконструкция существующей жилой застройки (Ж-5), Зона отдыха (Р-1).

Рисунок 3.1



Основные технико-экономические показатели градостроительного развития проектируемой территории представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Технико-экономические показатели

№	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь проектируемой территории	м ²	250600	100%
	В том числе:	-	-	-
1.1	Территория объектов капитального строительства:	м ²	104340	41,6%
	-Образовательный центр	м ²	49600	19,7%
	-Физкультурно-оздоровительный кластер:	м ²	42200	16,8%
	-Крытые объекты спорта	м ²	9000	3,5%
	-Открытые спортивные площадки	м ²	33200	13,2%
	-Поликлиника	м ²	12540	5%
1.2	Территории общего пользования:	м ²	146260	58,4%
	- дороги	м ²	21728	8,7%
	- проезды	м ²	9 396	3,8%
	- тротуары	м ²	10 853	4,4%
	- тротуары с проездами	м ²	6 654	2,7%
	- парковки	м ²	2 476	0,9%
	- зеленые насаждения общего пользования	м ²	95153	37,9%
	- прочие территории общего пользования	м ²	0	0%

Разрешенное использование земельного участка: для размещения объектов жилищного, культурно-бытового, торгового и социального значения.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка согласно ПЗЗ Минераловодского городского округа Ставропольского края -60%. Проектируемый процент застройки составляет 44%.

Плотность и параметры застройки не установлены градостроительным регламентом.

4. Параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Пределные параметры разрешенного строительства для выше указанной зоны, установленные Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденные решением Думы города Пятигорска от 24 сентября 2020 г. № 39 – 59 - РД, в границах которых располагается проектируемая территория, представлены ниже.

Для зоны «Ос» Общественное использование объектов капитального строительства, в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются следующие градостроительные регламенты (таблица 4.1):

Таблица 4.1

Градостроительные регламенты зоны «Ос»

Разрешенный вид использования земельного участка	Разрешенный вид использования объекта капитального строительства	Код <*>
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и	3.1.1

	аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое	Размещение объектов капитального	3.4.1

обслуживание	строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи	3.4.2
Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	3.4.3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных	3.5.2

	для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	5.1.1
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Осуществление религиозных	Размещение зданий и сооружений,	3.7.1

обрядов	предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, синагоги)	
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе,	4.6

	столовые, закусочные, бары)	
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
-	-	-

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

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

минимальная и максимальная площади земельных участков для объектов основного и условного видов разрешенного использования

земельных участков и объектов капитального строительства – не подлежат установлению.

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

минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

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

Предельное количество этажей зданий - 8.

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

максимальный процент застройки для объектов основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – 50 %;

максимальный процент застройки для объектов с кодами 2.7.1, 4.9 – не подлежит установлению;

для размещения линейных объектов с кодом 3.1.1 – не подлежит установлению;

Для объектов условно разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства максимальный процент застройки – 60 %.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, в связи с этим на земельные участки улично-дорожной сети, расположенные в территориальных зонах: Общественное использование объектов капитального строительства (Ос), Среднеэтажная жилая застройка (Ж-3), Реконструкция существующей жилой застройки (Ж-5), Зона отдыха (Р-1) параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства не определяется.

5. Перечень и наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, объектов регионального значения и объектов местного значения

В границах планируемых элементов планировочной структуры предусматривается установление зоны планируемого размещения объекта местного значения – Зона планируемого размещения объекта местного значения образовательного центра и физкультурно-оздоровительного кластера, относящаяся к зоне «Ос» Общественное использование объектов капитального строительства.

6. Описание и характеристики территорий общего пользования

Территория общего пользования в границах разработки Проекта ограничена устанавливаемыми красными линиями. В границах территории общего пользования размещаются:

- автомобильная дорога, тротуары и проезды;
- парковка на 40 мест для обслуживания ФОК с залом и бассейном;
- парковка на 10 мест для обслуживания спортивного комплекса и стадиона с трибунами (фехтование);
- парковка на 10 мест для обслуживания спортивного комплекса и стадиона с трибунами (акробатика);
- парковка на 10 мест для обслуживания спортивного комплекса и стадиона с трибунами (теннис, физкультура);
- зеленые насаждения для общего пользования.

7. Характеристики и параметры развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения

7.1 Жилой фонд и планируемая численность населения

В границах разработки Проекта объекты жилого назначения отсутствуют и не предусматривается размещение планируемых объектов жилого назначения.

7.2 Развитие систем социального обеспечения территории

В границах разработки Проекта планируется строительство следующих объектов:

1. Средняя общеобразовательная школа на 1550 мест в комплексе с детским садом на 220 мест

2. Объект спорта (плавание), включающий в себя:

- Зал с чашей бассейна 25x21 метров, глубиной 1.8 метра и трибунами на 350 мест;

- Зал с чашей бассейна 12x6 метров, глубиной 0.7 – 0.9 метра для обучения плаванию и работы с инвалидами;

- Залы групповых занятий:

- 24x12 метров – зал для подготовительных занятий (сухого плавания);

- 36x18 метров – универсальный зал;

- 24x12 метров – тренажерный зал.

2. Объект спорта (фехтование), включающий в себя:

- Два смежных тренировочно-соревновательных зала размером не менее 42x36 метра с трибунами не менее 150 посадочных мест;

- Тренажерно-разминочный зал не менее 160 м².

3. Объект спорта (спортивная акробатика), включающий в себя:

- Универсальный спортивный зал не менее 48x54 метров (спортивная зона 43x39 метров) и высотой потолка не менее 12 метров, с трибунами не менее 200 посадочных мест.

4. Три крытых теннисных корта, размер сооружения на 3 корта – 66x36 метров, общей площадью 2376 м², высотой не менее 9,14 метров, с трибунами для зрителей на 200 мест из трансформируемых складных конструкций (бличеров) глубиной 0.9 м;

- Зал для общефизической подготовки 36x18м. высотой 6 метров с раздевалками, душевыми и санузлами, согласно требованиям к игровым видам спорта.

5. Площадка для тренировок Workout и подготовки сдачи норм ВФСК ГТО размером 13x14 метров.

6. Многофункциональная спортивная площадка круглогодичного использования 60x30 метров.

7. Хоккейная площадка 60x29 метров.

В настоящее время, в соответствии Постановления Администрации города Пятигорска Ставропольского края № 3982 от 02.12.2020 г. ведутся проектные и изыскательские работы по объекту: «Квартал, ограниченный улицами Коллективная, Степная, Кочубея и рекой Подкумок в Новопятигорском жилом районе города Пятигорска, для строительства образовательного центра и физкультурно-оздоровительного кластера в 5-6-м микрорайоне» (разработчик ООО «ЧерноморТК»).

7.3 Развитие систем транспортного обслуживания

Основной транспортной артерией, на сегодняшний день соединяющей рассматриваемую территорию с другими частями города и улицами общегородской сети, является улица Кочубея.

Генеральным планом города-курорта Пятигорска предусмотрено развитие и расширение транспортной инфраструктуры с включением рассматриваемой территории в городскую инфраструктуру. Согласно предложенной схеме предусмотрено размещение улично-дорожной сети и соединение с улицами Степной и Кочубея. Планируемая магистраль общегородского значения пересекает рассматриваемый участок в направлении с севера-востока на северо-запад и центральную его части и связывает между собой проектируемый район с улицами общегородской сети и другими районами города.

Вся структура улично-дорожной сети запроектирована с учетом существующих улиц и дорог, посадок зеленых насаждений и выполненных отводов.

Параметры планируемой улично-дорожной сети:

- протяженность улицы в жилой застройке – 1408 м;
- протяженность проездов – 1586 м;

- протяженность тротуаров – 3742 м.
- протяженность тротуаров с проездами для автомобилей – 925 м.

Предполагаемая структура улично-дорожной сети предусматривает оптимальную пешеходную доступность к остановкам общественного транспорта.

При проектировании местной дорожной сети, складывающейся из основных и второстепенных улиц в жилой застройке и проездах, учтено, что по ним осуществляются следующие виды внутриквартального движения:

- въезд на территорию с внешних транспортных магистралей и магистралей общегородского значения, ведомственных и индивидуальных машин;
- проезд всех типов автотранспорта, обслуживающего объекты, расположенные на данной территории;
- экстренное передвижение автотранспорта (аварийные, противопожарные, медицинские);
- подъезды к планируемым объектам.

Поперечные профили улиц запроектированы в пределах красных линий. При разработке поперечных профилей параметры ряда элементов устанавливаются расчетами и нормами согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Размеры озелененных и разделительных полос, бульваров, дополнительных пешеходных трасс определены планировкой.

Сооружения и устройства для хранения и парковки транспортных средств

В границах разработки Проекта планируется размещение:

- парковка на 40 мест для обслуживания ФОК с залом и бассейном;
- парковка на 10 мест для обслуживания спортивного комплекса и стадиона с трибунами (фехтование);
- парковка на 10 мест для обслуживания спортивного комплекса и стадиона с трибунами (акробатика);
- парковка на 10 мест для обслуживания спортивного комплекса и стадиона с трибунами (теннис, физкультура);

7.4 Развитие систем инженерно-технического обеспечения

В соответствии с письмом (приложение 3) от 08.12.2020 № 7885/01 Администрации города Пятигорска Ставропольского края по вопросу предоставления технических условий, Филиалом ГУП СК СКВК Пятигорский «Водоканал», ОАО «Пятигорские электросети» и ОАО «Пятигорскгоргаз» были даны ответы, что для получения технических условий на подключение (техническое присоединение) к инженерным сетям объектов капитального строительства необходимо предоставить перечень документов, в том числе правоустанавливающих на земельные участки, технические нагрузки и т.д., в соответствии с Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического присоединения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. №83.

Учитывая изложенное, предлагается продолжить разработку документации по планировке территории вышеуказанного жилого района без технических условий, которые будут получены позднее при разработке градостроительных планов для строительства каждого конкретного объекта отдельно.

8. Ведомость расчета координат конечных и поворотных точек, планируемых к установлению и (или) изменению красных линий

Отменяемые и устанавливаемые красные линии

Проектом предлагается отмена ранее установленных красных линий в границах проектирования.

Таблица 1.8

Ведомость отменяемых красных линий

№ точки	МСК-26	
	X,м	Y,м
Красная линия 1 (КЛ 1)		
1	365338,96	1402328,13
2	365319,81	1402390,29
3	365220,85	1402359,80
4	365275,97	1402180,90
5	365277,50	1402169,36
6	365280,11	1402161,80
7	365282,55	1402158,01
8	365289,45	1402157,51
9	365294,27	1402137,17
10	365290,04	1402093,98
11	365309,36	1402094,01
12	365327,44	1402094,58
13	365331,34	1402094,87
14	365338,06	1402095,62
15	365337,70	1402098,98
16	365355,98	1402101,25
17	365356,44	1402097,47
18	365359,80	1402097,89
19	365360,41	1402097,04
20	365372,51	1402099,07
21	365387,65	1402101,87
22	365387,71	1402101,56
23	365399,99	1402103,25
24	365436,80	1402106,98
25	365447,76	1402108,17
26	365446,62	1402129,10
27	365446,15	1402129,19
28	365446,04	1402131,04
29	365447,34	1402131,13
30	365447,39	1402132,33
31	365448,03	1402132,35
32	365448,29	1402140,30
33	365447,74	1402140,30

№ точки	МСК-26	
	X,м	Y,м
34	365447,43	1402144,78
35	365446,50	1402159,80
36	365446,37	1402173,88
37	365446,37	1402187,28
38	365445,44	1402201,48
39	365445,37	1402215,50
40	365444,91	1402232,78
41	365444,72	1402246,57
42	365444,24	1402260,53
43	365444,00	1402270,94
44	365443,35	1402271,07
45	365443,93	1402284,28
46	365444,26	1402290,15
47	365443,71	1402293,12
48	365444,45	1402293,13
49	365443,99	1402296,94
50	365443,75	1402296,96
51	365443,81	1402297,23
52	365442,55	1402316,35
53	365443,06	1402334,60
54	365442,58	1402341,38
55	365441,96	1402352,48
56	365441,62	1402352,49
57	365440,93	1402370,68
58	365440,77	1402379,56
59	365440,87	1402394,75
60	365440,36	1402412,15
61	365440,22	1402420,02
62	365439,64	1402440,02
63	365439,73	1402447,75
64	365440,04	1402464,44
65	365440,02	1402481,31
66	365440,03	1402497,34
67	365440,35	1402513,83
68	365441,23	1402535,02
69	365440,99	1402546,95
70	365441,28	1402557,58
71	365441,36	1402562,31
72	365439,99	1402573,51
73	365439,86	1402577,64
74	365440,01	1402590,87
75	365439,86	1402600,11
76	365439,96	1402616,54
77	365440,01	1402625,08

№ точки	МСК-26	
	X,м	Y,м
78	365439,85	1402633,11
79	365439,84	1402649,90
80	365440,04	1402660,63
81	365440,34	1402667,24
82	365440,16	1402676,82
83	365440,39	1402689,02
84	365440,64	1402689,03
85	365440,43	1402701,39
86	365440,19	1402701,35
87	365440,03	1402716,86
88	365439,84	1402736,42
89	365439,58	1402755,06
90	365439,57	1402768,32
91	365439,10	1402779,78
92	365439,09	1402789,98
93	365439,08	1402794,10
94	365439,73	1402795,13
95	365439,84	1402797,90
96	365439,07	1402798,13
97	365438,68	1402815,12
98	365437,92	1402833,87
99	365437,86	1402848,12
100	365438,16	1402848,25
101	365438,10	1402851,59
102	365437,74	1402851,66
103	365437,61	1402856,14
104	365438,32	1402857,01
105	365438,19	1402872,27
106	365438,43	1402876,49
107	365438,50	1402880,56
108	365438,23	1402925,35
109	365438,51	1402936,16
110	365438,56	1402947,76
111	365439,01	1402960,59
112	365439,63	1402974,35
113	365439,58	1402986,81
114	365439,85	1402999,19
115	365440,37	1403006,86
116	365441,04	1403025,35
117	365441,31	1403040,12
118	365441,70	1403054,18
119	365442,41	1403076,26
120	365444,45	1403092,01
121	365444,70	1403106,35

№ точки	МСК-26	
	X,м	Y,м
122	365444,39	1403107,57
123	365444,52	1403123,72
124	365444,85	1403134,75
125	365444,96	1403139,60
126	365445,11	1403152,57
127	365445,77	1403152,61
128	365445,59	1403155,77
129	365445,33	1403155,75
130	365445,31	1403156,06
131	365444,66	1403156,01
132	365444,12	1403172,88
133	365445,60	1403172,97
134	365445,43	1403178,84
135	365444,51	1403208,50
136	365441,81	1403211,02
137	365429,81	1403209,80
138	365429,88	1403208,96
139	365422,50	1403208,48
140	365422,50	1403207,18
141	365416,46	1403206,44
142	365416,33	1403209,31
143	365397,31	1403207,55
144	365373,26	1403204,74
145	365373,26	1403204,22
146	365362,03	1403202,97
147	365347,99	1403200,89
148	365338,42	1403198,47
149	365330,31	1403197,18
150	365314,98	1403193,97
151	365290,43	1403188,79
152	365280,23	1403186,58
153	365268,76	1403183,38
154	365260,81	1403181,06
155	365260,15	1403182,01
156	365254,43	1403180,73
157	365241,08	1403176,66
158	365227,93	1403172,48
159	365209,08	1403166,18
160	365189,56	1403159,44
161	365180,16	1403156,58
162	365175,96	1403155,35
163	365167,06	1403152,31
164	365158,39	1403149,27
165	365144,95	1403144,97

№ точки	МСК-26	
	X,м	Y,м
166	365123,16	1403137,95
167	365122,18	1403137,47
168	365110,12	1403133,40
169	365099,34	1403130,47
170	365094,98	1403128,33
171	365084,98	1403125,09
172	365080,11	1403123,60
173	365074,73	1403122,27
174	365037,87	1403111,61
Красная линия 2 (КЛ 2)		
175	365220,34	1402513,96
176	365191,98	1402512,36
177	365179,03	1402551,69
178	365363,58	1402562,10
Красная линия 3 (КЛ3)		
179	365343,24	1402800,43
180	365314,76	1402798,00
181	365281,26	1402732,08
182	365271,12	1402683,87
183	365177,46	1402675,87
184	365168,11	1402785,47
185	365147,06	1402783,68
186	365134,97	1402925,32
187	365257,42	1402948,50
Красная линия 4 (КЛ4)		
188	365252,25	1403076,12
189	365272,21	1402970,64
190	365133,34	1402944,35
191	365129,61	1402988,07
Красная линия 5 (КЛ5)		
192	365272,15	1402152,54
193	365134,78	1402598,42
194	365118,32	1402791,21
195	365113,34	1402790,78
196	365108,14	1402851,65
197	365100,14	1402945,31
198	365096,74	1402985,15
Красная линия 6 (КЛ6)		
196	365108,14	1402851,65
199	365003,48	1402857,35
200	364996,72	14029236,48
194	365096,74	1402985,15

Проектом предусматривается установление красных линий, обозначающих границы территорий общего пользования.

Ведомость расчета координат конечных и поворотных точек планируемых к установлению красных линий приведена в таблице 1.9.

Таблица 1.9

Ведомость расчета координат точек планируемых к установлению красных линий

№ точки	МСК-26	
	X,м	Y,м
Красная линия 1 (КЛ 1)		
1	365129,61	1402988,07
2	365113,67	1402986,64
3	365099,84	1403007,72
4	365058,31	1403060,14
5	365051,93	1403070,49
6	365047,23	1403081,89
7	365037,92	1403111,05
8	365037,87	1403111,61
9	365074,73	1403122,27
10	365080,11	1403123,60
11	365084,98	1403125,09
12	365094,98	1403128,33
13	365099,34	1403130,47
14	365110,12	1403133,40
15	365122,18	1403137,47
16	365123,16	1403137,95
17	365144,95	1403144,97
18	365158,39	1403149,27
19	365167,06	1403152,31
20	365175,96	1403155,35
21	365180,16	1403156,58
22	365189,56	1403159,44
23	365209,08	1403166,18
24	365227,93	1403172,48
25	365241,08	1403176,66
26	365254,43	1403180,73
27	365260,15	1403182,01
28	365260,81	1403181,06
29	365268,76	1403183,38
30	365280,23	1403186,58
31	365290,43	1403188,79
32	365314,98	1403193,97
33	365330,31	1403197,18

№ точки	МСК-26	
	X,м	Y,м
34	365338,42	1403198,47
35	365347,99	1403200,89
36	365362,03	1403202,97
37	365373,26	1403204,22
38	365373,26	1403204,74
39	365397,31	1403207,55
40	365416,33	1403209,31
41	365416,46	1403206,44
42	365422,50	1403207,18
43	365422,50	1403208,48
44	365429,88	1403208,96
45	365429,81	1403209,80
46	365441,81	1403211,02
47	365444,51	1403208,50
48	365445,43	1403178,84
49	365445,60	1403172,97
50	365444,12	1403172,88
51	365444,66	1403156,01
52	365445,31	1403156,06
53	365445,33	1403155,75
54	365445,59	1403155,77
55	365445,77	1403152,61
56	365445,11	1403152,57
57	365444,96	1403139,60
58	365444,85	1403134,75
59	365444,52	1403123,72
60	365444,39	1403107,57
61	365444,70	1403106,35
62	365444,45	1403092,01
63	365442,41	1403076,26
64	365441,70	1403054,18
65	365441,31	1403040,12
66	365441,04	1403025,35
67	365440,37	1403006,86
68	365439,85	1402999,19
69	365439,58	1402986,81
70	365439,63	1402974,35
71	365439,01	1402960,59
72	365438,56	1402947,76
73	365438,51	1402936,16
74	365438,23	1402925,35
75	365438,50	1402880,56
76	365438,43	1402876,49
77	365438,19	1402872,27

№ точки	МСК-26	
	X,м	Y,м
78	365438,32	1402857,01
79	365437,61	1402856,14
80	365437,74	1402851,66
81	365438,10	1402851,59
82	365438,16	1402848,24
83	365437,86	1402848,12
84	365437,92	1402833,87
85	365438,68	1402815,12
86	365439,07	1402798,13
87	365439,84	1402797,90
88	365439,73	1402795,13
89	365439,08	1402794,10
90	365439,09	1402789,98
91	365439,10	1402779,78
92	365439,57	1402768,32
93	365439,58	1402755,06
94	365439,84	1402736,42
95	365440,03	1402716,86
96	365440,19	1402701,35
97	365440,43	1402701,39
98	365440,64	1402689,03
99	365440,39	1402689,02
100	365440,16	1402676,82
101	365440,34	1402667,24
102	365440,04	1402660,63
103	365439,84	1402649,90
104	365439,85	1402633,11
105	365440,01	1402625,08
106	365439,96	1402616,54
107	365439,86	1402600,11
108	365440,01	1402590,87
109	365439,86	1402577,64
110	365439,99	1402573,51
111	365441,36	1402562,31
112	365441,28	1402557,58
113	365440,99	1402546,95
114	365441,23	1402535,02
115	365440,35	1402513,83
116	365440,03	1402497,34
117	365440,02	1402481,31
118	365440,04	1402464,44
119	365439,73	1402447,75
120	365439,64	1402440,02
121	365440,22	1402420,02

№ точки	МСК-26	
	X,м	Y,м
122	365440,36	1402412,15
123	365440,87	1402394,75
124	365440,77	1402379,56
125	365440,93	1402370,68
126	365441,62	1402352,49
127	365441,96	1402352,48
128	365442,58	1402341,38
129	365443,06	1402334,60
130	365442,55	1402316,35
131	365443,81	1402297,23
132	365443,75	1402296,96
133	365443,99	1402296,94
134	365444,45	1402293,13
135	365443,71	1402293,12
136	365444,26	1402290,15
137	365443,93	1402284,28
138	365443,35	1402271,07
139	365444,00	1402270,94
140	365444,24	1402260,53
141	365444,72	1402246,57
142	365444,91	1402232,78
143	365445,37	1402215,50
144	365445,44	1402201,48
145	365446,37	1402187,28
146	365446,37	1402173,88
147	365446,50	1402159,80
148	365447,43	1402144,78
149	365447,74	1402140,30
150	365448,29	1402140,30
151	365448,03	1402132,35
152	365447,39	1402132,33
153	365447,34	1402131,13
154	365446,04	1402131,04
155	365446,15	1402129,19
156	365446,62	1402129,10
157	365447,76	1402108,17
158	365436,80	1402106,98
159	365399,99	1402103,25
160	365387,71	1402101,56
161	365387,65	1402101,87
162	365372,51	1402099,07
163	365360,41	1402097,04
164	365359,80	1402097,89
165	365356,44	1402097,47

№ точки	МСК-26	
	X,м	Y,м
166	365355,98	1402101,25
167	365337,70	1402098,98
168	365338,06	1402095,62
169	365331,34	1402094,87
170	365327,44	1402094,58
171	365309,36	1402094,01
172	365290,04	1402093,98
173	365289,61	1402094,04
174	365289,96	1402096,81
175	365290,20	1402101,63
176	365294,27	1402137,17
177	365289,45	1402157,51
178	365282,55	1402158,01
179	365280,11	1402161,80
180	365277,50	1402169,36
181	365275,97	1402180,90
182	365220,85	1402359,80
183	365319,81	1402390,29
184	365338,96	1402328,13
Красная линия 2 (КЛ 2)		
185	365191,98	1402512,36
186	365179,03	1402551,69
187	365162,96	1402603,90
188	365161,26	1402623,83
189	365357,37	1402634,89
190	365366,99	1402522,23
191	365220,34	1402513,96
Красная линия 3 (КЛ3)		
192	365343,24	1402800,43
193	365314,76	1402798,00
194	365281,26	1402732,08
195	365271,12	1402683,87
196	365177,46	1402675,87
197	365168,11	1402785,47
198	365147,06	1402783,68
199	365134,97	1402925,32
200	365257,42	1402948,50
Красная линия 4 (КЛ4)		
201	365133,34	1402944,35
1	365129,61	1402988,07
202	365143,24	1402989,28
203	365137,33	1403037,92
204	365212,81	1403056,33
205	365236,50	1403071,41

№ точки	МСК-26	
	X,м	Y,м
206	365252,25	1403076,12
207	365272,58	1402970,71
Красная линия 5 (КЛ5)		
208	365108,14	1402851,65
209	365113,34	1402790,78
210	365118,32	1402791,21
211	365134,78	1402598,42
212	365272,15	1402152,54
213	365273,12	1402150,52
214	365273,22	1402142,66
215	365273,87	1402112,09
216	365273,99	1402101,22
217	365274,14	1402087,83
Красная линия 6 (КЛ6)		
218	365026,54	1403107,18
219	365035,95	1403077,77
220	365041,21	1403065,02
221	365048,47	1403053,24
222	365090,02	1403000,78
223	365094,96	1402992,91
224	365096,74	1402985,15
225	365100,14	1402945,31
208	365108,14	1402851,65
226	365003,48	1402857,35
227	364996,90	1402934,36
228	364989,58	1402936,75
229	364899,91	1403017,84
230	364881,49	1403087,03
231	364886,24	1403084,64
232	364938,26	1403099,95
Красная линия 7 (КЛ7)		
233	365099,33	1402954,77
234	364999,22	1402946,23
235	364995,75	1402947,36
236	364920,91	1403015,24
237	364906,53	1403069,51
238	364948,40	1403082,77

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В границах подготовки Проекта планируется строительство объекта: «О разработке документации по планировке территории квартала, ограниченного улицами Коллективная, Степная, Кучубея и рекой Подкумок в Новопятигорском жилом районе города Пятигорска, для строительства образовательного центра и физкультурно-оздоровительного кластера в 5-б-м микрорайоне».

В границах разработки Проекта планируется строительство следующих объектов:

1. средняя общеобразовательная школа на 1550 мест в комплексе с детским садом на 220 мест

2. Объект спорта (плавание), включающий в себя:

- Зал с чашей бассейна 25x21 метров, глубиной 1.8 метра и трибунами на 350 мест;

- Зал с чашей бассейна 12x6 метров, глубиной 0.7 – 0.9 метра для обучения плаванию и работы с инвалидами;

- Залы групповых занятий:

- 24x12 метров – зал для подготовительных занятий (сухого плавания);

- 36x18 метров – универсальный зал;

- 24x12 метров – тренажерный зал.

2. Объект спорта (фехтование), включающий в себя:

- Два смежных тренировочно-соревновательных зала размером не менее 42x36 метра с трибунами не менее 150 посадочных мест;

- Тренажерно-разминочный зал не менее 160 м².

3. Объект спорта (спортивная акробатика), включающий в себя:

- Универсальный спортивный зал не менее 48x54 метров (спортивная зона 43x39 метров) и высотой потолка не менее 12 метров, с трибунами не менее 200 посадочных мест.

4. Три крытых теннисных корта, размер сооружения на 3 корта – 66x36 метров, общей площадью 2376 м², высотой не менее 9,14 метров, с трибунами для зрителей на 200 мест из трансформируемых складных конструкций (бличеров) глубиной 0.9 м;

- зал для общефизической подготовки 36x18м. высотой 6 метров с раздевалками, душевыми и санузлами, согласно требованиям к игровым видам спорта.

5. Площадка для тренировок Workout и подготовки сдачи норм ВФСК ГТО размером 13x14 метров.

6. Многофункциональная спортивная площадка круглогодичного использования 60x30 метров.

7. Хоккейная площадка 60x29 метров.

Размещение образовательного объекта предусматривается в границах земельного участка 26:33:110304:7 площадью 107 817 м².

В настоящее время, в соответствии Постановлением Администрации города Пятигорска Ставропольского края № 3982 от 02.12.2020 г. ведутся проектные и изыскательские работы по объекту: «О разработке документации по планировке территории квартала, ограниченного улицами Коллективная, Степная, Кочубея и рекой Подкумок в Новопятигорском жилом районе города Пятигорска, для строительства образовательного центра и физкультурно-оздоровительного кластера в 5-6-м микрорайоне». (разработчик ООО «ЧерноморТК»).

В соответствии с письмом №1386 от 23.11.2020 г. Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Пятигорска (приложение №4) Проектом предусматривается выделить 3 очереди строительства объекта:

- 1 очередь – строительство детского сада на 330 мест;
- 2 очередь – строительство средней общеобразовательной школы на 1550 мест;
- 3 очередь – строительство физкультурно-оздоровительного кластера.

Приложение 1

Постановление Администрации города Пятигорска Ставропольского края № 3982 от 07.12.20 г. «О разработке документации по планировке территории»



ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ПЯТИГОРСКА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

07.12.2020

г. Пятигорск

№ 3982

О разработке документации по планировке территории квартала, ограниченного улицами Коллективная, Степная, Кочубея и рекой Подкумок в Новопятигорском жилом районе города Пятигорска, для строительства образовательного центра и физкультурно-оздоровительного кластера в 5-6-м микрорайоне

Руководствуясь ст. 8, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, -

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Обществу с ограниченной ответственностью «Черноморская технологическая компания» в рамках муниципального контракта от 19 октября 2020 г. № 67 за счет средств бюджета города Пятигорска разработать документацию по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) квартала, ограниченного улицами Коллективная, Степная, Кочубея и рекой Подкумок в Новопятигорском жилом районе города Пятигорска, для строительства образовательного центра и физкультурно-оздоровительного кластера в 5-6-м микрорайоне на земельном участке с кадастровым номером 26:33:110304:7.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Временно исполняющий полномочия
Главы города Пятигорска

В.В.Карпова



Приложение

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО КЛАСТЕРА

1. Объект спорта (плавание), включающий в себя:
 - Зал с чашей бассейна 25х21 метров, глубиной 1,8 метра и трибунами на 350 мест;
 - Зал с чашей бассейна 12х6 метров, глубиной 0,7 – 0,9 метра для обучения плаванию и работы с инвалидами;
 - Залы групповых занятий:
 - 24х12 метров – зал для подготовительных занятий (сухого плавания);
 - 36х18 метров – универсальный зал;
 - 24х12 метров – тренажерный зал.
2. Объект спорта (фехтование), включающий в себя:
 - Два смежных тренировочно-соревновательных зала размером не менее 42х36 метра с трибунами не менее 150 посадочных мест;
 - Тренажерно-разминочный зал не менее 160 м².
3. Объект спорта (спортивная акробатика), включающий в себя:
 - Универсальный спортивный зал не менее 48х54 метров (спортивная зона 43х39 метров) и высотой потолка не менее 12 метров, с трибунами не менее 200 посадочных мест.
4. Три крытых теннисных корта, размер сооружения на 3 корта – 66х36 метров, общей площадью 2376 м², высотой не менее 9,14 метров, с трибунами для зрителей на 200 мест из трансформируемых складных конструкций (бличеров) глубиной 0,9 м;
 - зал для общефизической подготовки 36х18м, высотой 6 метров с раздевалками, душевыми и санузлами, согласно требованиям к игровым видам спорта.
5. Площадка для тренировок Workout и подготовки сдачи норм ВФСК ГТО размером 13х14 метров.
6. Многофункциональная спортивная площадка круглогодичного использования 60х30 метров.
7. Хоккейная площадка 60х29 метров.

Приложение 2

Техническое задание(приложение к муниципальному контракту)№67

Приложение
к муниципальному контракту
№ 67 от «__» _____ 2020 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на выполнение работ по разработке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения образовательного центра и физкультурно-оздоровительного кластера

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1	2	3
1.	Общие данные	
1.1	Наименование объекта	Размещение образовательного центра и физкультурно-оздоровительного кластера, расположенных в 5-6-м микрорайоне, ограниченном улицами Коллективная, Степная, Кочубея и рекой Подкумок
1.2	Местоположение	Ставропольский край, городской округ город-курорт Пятигорск, 5-6-й микрорайон, земельный участок с кадастровым номером 26:33:110304:7, ограниченный улицами Коллективная, Степная, Кочубея и рекой Подкумок в Новопятигорском жилом районе города Пятигорска
1.3	Заказчик	Администрация города Пятигорска
1.4	Источник финансирования	Муниципальный бюджет
1.5	Исполнитель работы	По результатам аукциона
1.6	Вид строительства	Новое строительство
1.7	Этапы подготовки документации по планировке территории (ДПТ)	ДПТ (документация по планировке территории) на образовательный центр (в составе: средняя общеобразовательная школа на 1550 мест в комплексе с детским садом на 330 мест) и физкультурно-оздоровительный кластер (в составе: плавательный бассейн, зал фехтования, зал спортивной акробатики, три крытых теннисных корта, площадка workout и подготовки сдачи норм ВФСК ГТО, многофункциональная спортивная площадка круглогодичного использования, хоккейная площадка (параметры объектов физкультурно-оздоровительного кластера приведены в приложении 1 к Техническому заданию) в 5-6-м микрорайоне, земельный участок с кадастровым номером 26:33:110304:7, ограниченный улицами Коллективная, Степная, Кочубея и рекой Подкумок в Новопятигорском жилом районе
1.8	Сроки проектирования	Подготовка документации по планировке территории должна быть завершена до 15 декабря 2020 года

1.9	Задачи работ	<p>Подготовка документации по планировке территории:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Основная часть (проект планировки территории), (ГрК РФ Статья 42. Проект планировки территории); 2) Материалы по обоснованию (проект планировки территории) (ГрК РФ Статья 42. Проект планировки территории); 3) Основная часть (проект межевания территории), (ГрК РФ Статья 43. Проект межевания территории); 4) Материалы по обоснованию (проект межевания территории), (ГрК РФ Статья 43. Проект межевания территории)
1.10	Наличие материалов инженерных изысканий	<p>Выполнить комплекс инженерно-геологических, инженерно-геодезических, инженерно-экологических и инженерно-гидрометеорологических и геофизических (микросейсмораионирование) изысканий участка в соответствии с требованиями постановления Правительства от 19.01.2006 г. № 20.</p> <p>При выполнении инженерно-геологических изысканий необходимо выявить опасные геологические процессы: оползни, просадочные процессы и др.</p> <p>Выполнить таксацию существующих зелёных насаждений.</p> <p>Выполнить археологические исследования на участках с целью выявления объектов культурного наследия.</p>
1.11	Исходные материалы	<p>Сбор исходных данных, необходимых для выполнения работы, выполняется заказчиком (по согласованию):</p> <ul style="list-style-type: none"> - топографическая основа в масштабе 1:500 (выполняется проектной организацией); - технические условия (нагрузки рассчитываются проектным институтом) (технические условия предоставляются заказчиком); - правоустанавливающие документы на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах проектирования документации по планировке территории (предоставляются заказчиком, актуализируются проектной организацией); - информация о размещении объектов местного, регионального, федерального значения в границах проектирования документации по планировке территории (при наличии) (предоставляется органом местного самоуправления по запросу от проектной организации); - информация об объектах культурного наследия в границах проектирования документации по планировке территории (при наличии) (предоставляется Управлением Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия по запросу проектной организации); - информация о наличии зон с особыми условиями использования территории (предоставляется органом местного самоуправления по запросу от проектной организации, запрашивается проектной организацией согласно открытым данным ЕГРН, Росреестра); - информация о характеристиках планируемого развития территории (предоставляется заказчиком по запросу от проектной организации); - информация об очередности планируемого развития территории (предоставляется заказчиком по запросу от проектной организации)

2.	Основные требования к документации по планировке территории
2.1	<p>Нормативно-правовая и методическая база</p> <p>Документация по планировке территории должна соответствовать требованиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Градостроительного кодекса Российской Федерации; - Земельного кодекса Российской Федерации; - Водного кодекса Российской Федерации; - постановления Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 г. № 1425 «Об утверждении положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»; - постановления Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; - приказу Минстроя России от 30.12.2016 № 1033/пр «Об утверждении СП 47.13330 «СНиП 11-02-96 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»; - постановления Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»; - Своду правил «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» СП 47.13330.2016 актуализированная редакция СНиП 11-02-96, утвержденному министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1033/пр; - Закона Ставропольского края от 18 июня 2012 года № 53-кз «О некоторых вопросах регулирования отношений в области градостроительной деятельности на территории Ставропольского края»; - Закона Ставропольского края от 16 марта 2006 года № 14-кз «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Ставропольском крае»; - технических норм, регламентов, иных нормативных правовых актов, действующих на момент окончания работ; - Правил землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденных решением Думы города Пятигорска от 12.10.2014 № 35-47 РД; - Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденных решением Думы города Пятигорска от 23.11.2017 г. №49-17 РД
2.2	<p>Основные этапы подготовки документации и требования к содержанию</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Выполнить сбор (получение), изучение и анализ имеющихся картографических материалов, геодезических данных, а также материалов, ранее выполненных проектно-изыскательских и других работ. 2. Выполнить инженерно-геодезические изыскания.

	представляемых материалов	<p>3. Выполнить инженерно-геологические изыскания.</p> <p>4. Инженерно-гидрометеорологические изыскания;</p> <p>5. Инженерно-экологические изыскания;</p> <p>6. Выполнить сбор и изучение сведений о земельных участках (объектах землеустройства), содержащихся в утвержденной градостроительной, землеустроительной, геодезической, картографической документации, определение вида разрешенного использования земельных участков, местоположения, площади, земельных участков и их правообладателях.</p> <p>7. Выполнить уточнение данных о границах, наименованиях и кадастровых номерах землепользований, границах и номерах кадастровых кварталов.</p> <p>8. Обеспечить запрос (получение) сведений государственного кадастра недвижимости.</p> <p>9. Выполнить расчет общей площади, площади ограничения в использовании и обременении земельных участков, площади сервитута.</p> <p>10. Выполнить проект планировки и проект межевания территорий, текстовое и графическое оформление проектов.</p> <p>11. Обеспечить предварительное рассмотрение заказчиком и органом местного самоуправления переданных материалов проектов планировки и межевания территории, исправление замечаний.</p> <p>12. Доработать документацию по планировке территории с учетом полученных замечаний.</p>
2.3	Выполнение инженерных изысканий	<p>Выполнить инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» в следующем составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - инженерно-геодезические изыскания; - инженерно-геологические изыскания; - инженерно-гидрометеорологические изыскания; - инженерно-экологические изыскания.
2.4	Состав документации по планировке территории	<p>Состав документации по планировке территории выполнить в соответствии:</p> <ul style="list-style-type: none"> - со статьями 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации; - Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»
2.5	Порядок рассмотрения и утверждения документации по	<p>Документация по планировке территории подлежит:</p> <ul style="list-style-type: none"> - рассмотрению органом местного самоуправления на Градостроительном совете; - устранению замечаний, полученных в ходе рассмотрения на

	планировке территории	Градостроительном совете; - утверждению после проведения процедуры публичных слушаний
2.6	Иные требования и условия	<p>1. Выполнить подготовку материалов в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости «МСК 26 от СК 95».</p> <p>2. Исключить вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосицу, невозможность размещения объектов недвижимости и другие препятствующие рациональному использованию и охране земель недостатки, а также нарушения требований, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.</p> <p>3. При подготовке ДПТ на образовательный центр (в составе: средняя общеобразовательная школа на 1500 мест в комплексе с детским садом на 330 мест) и физкультурно-оздоровительный кластер (в составе: плавательный бассейн, зал фехтования, зал спортивной акробатики, три крытых теннисных корта, площадка workout и подготовки сдачи норм ВФСК ГТО, многофункциональная спортивная площадка круглогодичного использования, хоккейная площадка (параметры объектов физкультурно-оздоровительного кластера приведены в приложении 1) в 5-6-м микрорайоне, земельный участок с кадастровым номером 26:33:110304:7, ограниченный улицами Коллективная, Степная, Кочубея и рекой Подкумок в Новопятигорском жилом районе, в случае невозможности размещения всех планируемых объектов физкультурно-оздоровительного кластера в соответствии с приложением 1 к Техническому заданию, исключение объектов проводить по согласованию с заказчиком работ.</p>
2.7	Результат работ	<p>Представить материалы в следующем составе:</p> <p>1. Проекты планировки территорий и проекты межевания территорий – 3 экз.</p> <p>2. Графические материалы в печатном виде на форматах, обеспечивающих свободное прочтение чертежей – 3 экз.</p> <p>3. Проекты планировки территорий и проекты межевания территорий на электронном носителе: в ГИС-формате с использованием классификатора картографической информации (классификатор – map 500) – 1 экз.; в формате файлов: sxf, map, sit, dxf (с заполнением необходимой атрибутивной информации) – 1 экз.; PDF формат – 1 экз.</p> <p>4. Отчеты об инженерных изысканиях по каждому этапу: на бумажном носителе – 2 экз.; на электронном носителе в формате PDF – 1 экз.; в программном комплексе для дальнейшей работы кадастрового инженера – 1 экз.</p> <p>5. Утверждаемую часть документации по планировке территории прошить, скрепить печатью исполнителя работ по разработке документации по планировке территории и подписью уполномоченного лица. На каждой основной надписи чертежа утверждаемой части необходимо проставить печать исполнителя работ по разработке документации по планировке территории.</p>

2.8.	Оплата работ	Оплата работ производится заказчиком работ после получения документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), ее утверждения и постановки на государственный кадастровый учет.
------	--------------	---

Приложение 1
к Техническому заданию

Параметры объектов физкультурно-оздоровительного кластера

1. средняя общеобразовательная школа на 1550 мест в комплексе с детским садом на 220 мест
2. Объект спорта (плавание), включающий в себя:
 - Зал с чашей бассейна 25x21 метров, глубиной 1.8 метра и трибунами на 350 мест;
 - Зал с чашей бассейна 12x6 метров, глубиной 0.7 – 0.9 метра для обучения плаванию и работы с инвалидами;
 - Залы групповых занятий:
 - 24x12 метров – зал для подготовительных занятий (сухого плавания);
 - 36x18 метров – универсальный зал;
 - 24x12 метров – тренажерный зал.
2. Объект спорта (фехтование), включающий в себя:
 - Два смежных тренировочно-соревновательных зала размером не менее 42x36 метра с трибунами не менее 150 посадочных мест;
 - Тренажерно-разминочный зал не менее 160 м².
3. Объект спорта (спортивная акробатика), включающий в себя:
 - Универсальный спортивный зал не менее 48x54 метров (спортивная зона 43x39 метров) и высотой потолка не менее 12 метров, с трибунами не менее 200 посадочных мест.
4. Три крытых теннисных корта, размер сооружения на 3 корта – 66x36 метров, общей площадью 2376 м², высотой не менее 9,14 метров, с трибунами для зрителей на 200 мест из трансформируемых складных конструкций (бличеров) глубиной 0.9 м;
 - зал для общефизической подготовки 36x18м. высотой 6 метров с раздевалками, душевыми и санузлами, согласно требованиям к игровым видам спорта.
5. Площадка для тренировок Workout и подготовки сдачи норм ВФСК ГТО размером 13x14 метров.
6. Многофункциональная спортивная площадка круглогодичного использования 60x30 метров.
7. Хоккейная площадка 60x29 метров.

Приложение 3

Письмо Администрации города Пятигорска Ставропольского края № 7885/01
от 08.12.20 г.



А ДМИНИСТРАЦИЯ
города ПЯТИГОРСКА
Ставропольского края

357500, г. Пятигорск, пл. Ленина, 2
тел.: 33-03-03, тел.факс: 33-29-84, 33-20-93
ОКПО 04021200 ОГРН 1022601627575
ИНН/КПП 2632033540/263201001

Ср. № 7885/01
На № _____

Директору ООО
«ЧерноморТК»

А.А.Головко

Дмитрия Благоева ул.,
д.31, корп. 2, кв. 466
г. Краснодар, 350065

Уважаемый Александр Анатольевич!

Администрация города Пятигорска, в рамках исполнения муниципального контракта от 19.10.2020 № 67 на выполнение работ по разработке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения образовательного центра (в составе: средняя общеобразовательная школа на 1550 мест в комплексе с детским садом на 330 мест) и физкультурно-оздоровительного кластера (параметры объектов физкультурно-оздоровительного кластера приведены в приложении к письму) в Новопятигорском жилом районе города Пятигорска, в 5-6м микрорайоне, в границах улиц Коллективная, Степная, Кочубея и рекой Подкумок, согласовывает предоставленный чертёж межевания территории с планируемым размещением объектов.

По вопросу предоставления технических условий сообщаем, что на наши запросы Филиалом ГУП СК СКВК Пятигорский «Водоканал», ОАО «Пятигорские электросети» и ОАО «Пятигорскгоргаз» были даны ответы, что для получения технических условий на подключение (техническое присоединение) к инженерным сетям объектов капитального строительства необходимо предоставить перечень документов, в том числе правоустанавливающих на земельные участки, технические нагрузки и т.д., в соответствии с Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического присоединения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 г. № 83 (копии ответов прилагаются). Учитывая изложенное, предлагаем продолжить разработку документации по планировке территории вышеуказанного жилого района без технических условий, которые будут получены позднее при разработке градостроительных планов для строительства каждого конкретного объекта отдельно.

Направляем также постановление администрации города Пятигорска от 02.12.2020 № 3982 «О разработке документации по планировке территории квартала, ограниченного улицами Коллективная, Степная, Кочубея и рекой Подкумок в Новопятигорском жилом районе города Пятигорска, для строительства образовательного центра и физкультурно-оздоровительного кластера в 5-6-м микрорайоне», опубликованное в газете «Пятигорская правда» 5 декабря 2020 года № 178-179.

Временно исполняющий полномочия
Главы города Пятигорска



В.В.Карпова

Д.И.Уклеин
Тел. (88793)36-30-13

Приложение 4
Письмо Администрации города Пятигорска Ставропольского края № 1386 от 23.11.20 г.

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ПЯТИГОРСКА**

**УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

357500, г. Пятигорск, пл. Ленина, 2,
тел./факс (8793) 36-30-13,
uprgrad@pyatigorsk.org

23.11.2020 № *1386*
На № _____ от _____

Директору
ООО «Черноморская технологи-
ческая компания»
А.А.Головко

ул. им. Дмитрия Благоева, д.31,
корп. 2, кв. 466,
г. Краснодар, 350065

Администрации города
на № 7820 от 02.11.2020 г.

Управление архитектуры и градостроительства администрации города Пятигорска, рассмотрев Ваше обращение от 22.10.2020 г. № ЧТК/20-43 по вопросу предоставления исходных данных, необходимых для выполнения работ в рамках исполнения муниципального контракта от 19.10.2020 № 67, сообщает следующую информацию.

По вопросу предоставления правоустанавливающих документов на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах проектирования документации по планировке территории направляем Вам запрашиваемый документ, а именно выписку из Единого государственного реестра недвижимости от 04.10.2019 № КУВИ-107/2019-25366 на земельный участок с кадастровым номером 26:33:110304:7, площадью 244406 кв. м, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, на территории 5-6 микрорайонов Ново-Пятигорского жилого района в границах улиц Степная – Коллективная – Кочубея.

По вопросу предоставления информации о характеристиках планируемого развития территории сообщаем, что в соответствии с документацией по планировке территории планируется размещение образовательного центра в составе: средняя образовательная школа на 1550 мест в комплексе с детским садом на 330 мест; физкультурно-оздоровительный кластер в составе: плавательный бассейн, зал фехтования, зал спортивной акробатики, три крытых теннисных корта, площадка workout и подготовки сдачи норм ВФКС ГТО, многофункциональная спортивная площадка круглогодичного использования, хоккейная площадка.

По вопросу предоставления информации об очередности планируемого развития территории сообщаем, что строительство детского сада на 330 мест планируется выполнить в 1-ю очередь строительства, средней образовательной школы на 1550 мест – во 2-ю очередь строительства, физкультурно-оздоровительного кластера – в 3-ю очередь строительства.

По вопросу предоставления имеющихся в наличии материалов инженерных изысканий сообщаем, что ранее выполненные материалы инженерных изысканий отсутствуют.

Приложение: на 3-х листах в 1 экз.

Исполняющий обязанности
начальника Управления



Д.И.Уклеин

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Ставропольскому краю
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.10.2019, поступившего на рассмотрение 02.10.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист: № _____	Раздела 1
Всего листов раздела 1: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
04.10.2019 № КУВИ-107/2019-25366	
Кадастровый номер:	26:33:110304:7
Номер кадастрового квартала:	26:33:110304
Дата присвоения кадастрового номера:	06.09.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ставропольский край, г Пятигорск, на территории 5-6 микрорайонов Ново-Пятигорского жилого района в границах улиц Степная-Коллективная-Кочубея
Площадь:	244406 +/- 173 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	704254683,98
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под размещение объектов жилищного, культурно-бытового, торгового и социального значения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования, № 26.33.2.11, 17.02.2012, Представление прокуратуры Ставропольского края от 10.05.2011 № 7/3-47-2011, Вторая зона округа санитарной охраны г. Пятигорска (зона ограничений).
Получатель выписки:	Скрипник Андрей (законному представителю Муниципальное образование город-курорт Пятигорск
Инженер 1 категории	О.А.Брызгун
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициал, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(единица объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
04.10.2019 № КУВИ-107/2019-25366	
Кадастровый номер:	26:33:110304:7
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Муниципальное образование город-курорт Пятигорск.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность, 26:33:110304:7-26/001/2019-1, 24.09.2019 г.
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Инженер I категории	Ю.А.Брызгун
<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

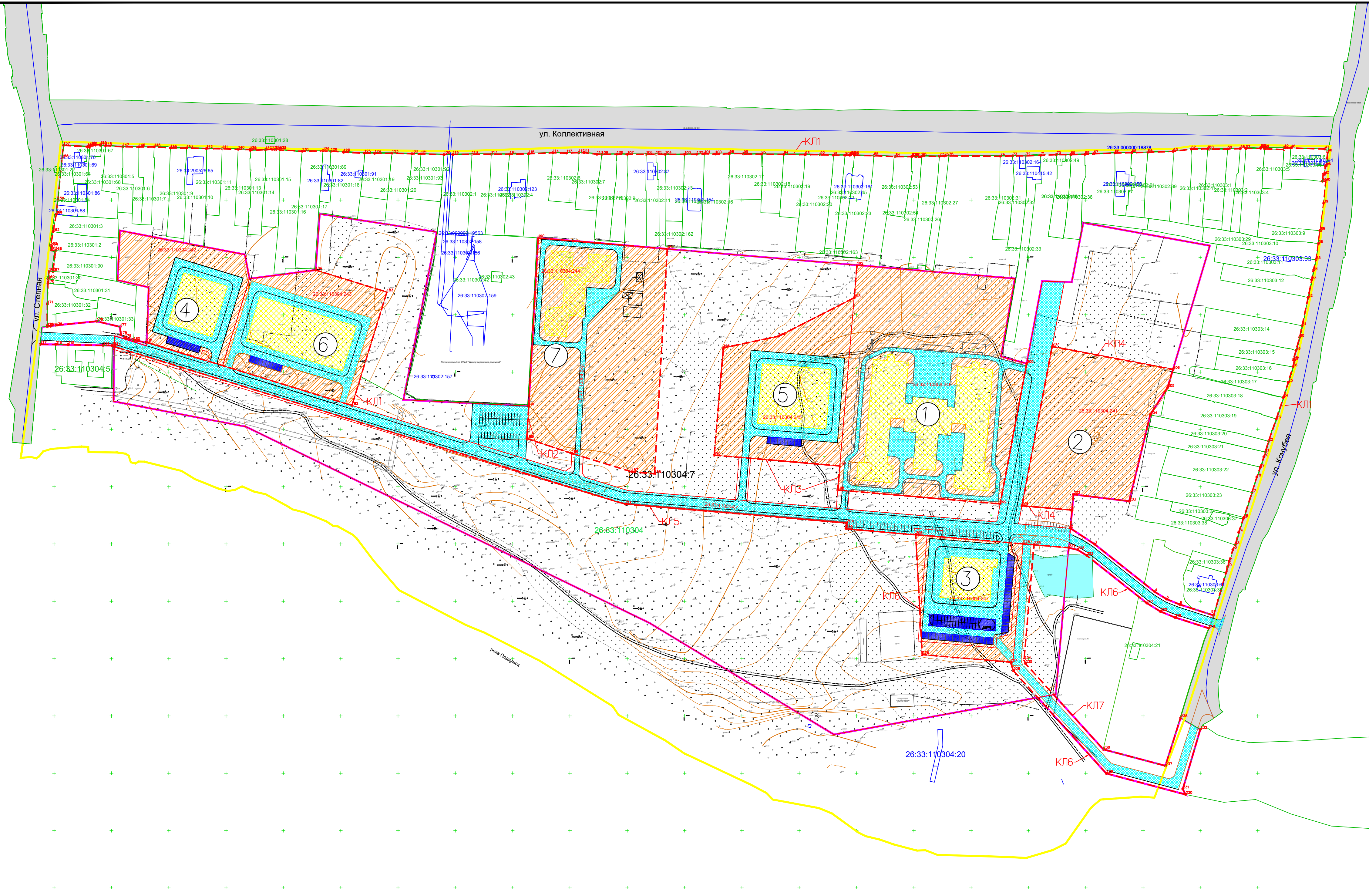
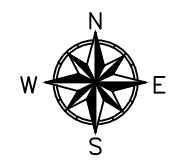
М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего листов выписки: _____
04.10.2019 № КУВИ-107/2019-25366		
Кадастровый номер:		26:33:110304:7
План (чертеж, схема) земельного участка:		
Масштаб 1:	Условные обозначения:	
Инженер 1 категории	(подпись)	О.А.Брызгун <small>(инициалы, фамилия)</small>
<small>(полное наименование должности)</small>		

М.П.



Условные обозначения:

Границы:

- граница территории, ограниченной улицами Коллективная, Стенная, Кошубя и рекой Поджумок в Новопятигорском жилом районе города Пятигорска
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- границы объектов капитального строительства, согласно сведениям ЕГРН
- границы земельных участков, согласно сведениям ЕГРН
- красные линии, предлагаемые к установлению
- планируемые земельные участки
- планируемая улично-дорожная сеть
- зона объектов улично-дорожной сети (улиц, дорог, проездов, тротуаров)
- зона территории общего пользования, за исключением улично-дорожной сети
- зона хранения автотранспорта (открытые парковки)
- зона размещения объектов для обеспечения занятий спортом (открытого типа)
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Ведомость проектируемых зданий и сооружений

1	СОШ
2	Поликлиника
3	ФОК с залом и бассейном общей площадью 2000 м ²
4	Спортивные комплексы и стадионы с трибунами (фехтование)
5	Спортивные комплексы и стадионы с трибунами (акробатика)
6	Спортивные комплексы и стадионы с трибунам (теннис, физкультура)
7	ДДУ

Прочие:

- ⑤ — порядковый номер проектируемого здания
- 26.33.110304.21 — кадастровый номер земельного участка
- 26.33.110303.61 — кадастровый номер объекта капитального строительства
- 150 — номер поворотной точки красной линии *
- КЛ 1 — номер красной линии, предлагаемой к установлению

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Система координат — МСК-26 от СК-95, зона 1
2. Система высот — Балтийская, 1977г.
3. Сплошные горизонтали проведены через 0,5 м
4. Топографическая съемка выполнена в ноябре 2020 г.
5. — * Ведомость координат поворотных точек красных линий приведена в Том I. Основная часть проекта планировки территории

Дата: 12.20
 Лист: 1
 Изм.:
 Инженер: Пастухова Я.А.
 Архитектор: Головки А.А.
 Проект:

Ставропольский край, город-курорт Пятигорск					
Документация по планировке территории (проект планировки территории) для размещения образовательного центра и физкультурно-оздоровительного кластера, расположенных в 5-6-м микрорайоне, ограниченном улицами Коллективная, Стенная, Кошубя и рекой Поджумок					
Изм.	Кодыч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор	Головки А.А.				12.20
Инженер	Пастухова Я.А.				12.20
Заказчик: Администрация города Пятигорска				Стадия: ПП	Листы: 1 / 1
Чертеж планировки территории М 1:2000				000 «ЧерноморТК»	