



Российская Федерация, Ставропольский край, г.Пятигорск  
ООО "КАВМИНВОДСКАЯ ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ"  
(ООО "КПК")

*СРО - 07.06.02-2014-2632809551-П-033*

**Документация по планировке территории садоводческого  
некоммерческого товарищества собственников недвижимости  
«Ботанический сад», в районе водозаборных сооружений «Скачки-2»  
г. Пятигорска  
(Корректировка проекта)**

**Том 1**

**Основная часть проекта планировки территории, подлежащая  
утверждению**

**246/19-ПП**

**2023 г.**



Российская Федерация, Ставропольский край, г.Пятигорск  
ООО "КАВМИНВОДСКАЯ ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ"  
(ООО "КПК")

*СРО - 07.06.02-2014-2632809551-П-033*

**Документация по планировке территории садоводческого  
некоммерческого товарищества собственников недвижимости  
«Ботанический сад», в районе водозаборных сооружений «Скачки-2»  
г. Пятигорска.  
(Корректировка проекта)**

**Том 1**

**Основная часть проекта планировки территории, подлежащая  
утверждению**

**246/19-ПП**

Директор

О.А.Дорофеев

ГИП

В.И.Кузнецов

**2023 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА.

| №                         | Наименование   | Страница |
|---------------------------|--|----------|
| <b>1</b>                  | <b>2</b>   | <b>3</b> |
|                           | Содержание.  | 2        |
|                           | Состав проекта планировки.   | 3        |
| <b>Текстовая часть.</b>   |  |          |
| 1.                        | Положение о размещении объектов капитального строительства.  | 5        |
| 2.                        | Характеристики планируемого развития территории:   | 6        |
| 2.1.                      | Параметры улиц, проездов, пешеходных зон, сооружений и коммуникаций транспорта (включая места хранения автотранспорта) | 6        |
| 2.2.                      | Параметры инженерной и социальной инфраструктур и благоустройства  | 7        |
| 2.3.                      | Плотность и параметры застройки  | 8        |
| 2.4.                      | Границы территорий общего пользования.   | 9        |
| <b>Графическая часть.</b> |  |          |
| 1.                        | Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.  |          |

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

249/19-ПП.С

| Изм.       | Кол.уч | Лист     | №док | Подп. | Дата  |
|------------|--------|----------|------|-------|-------|
| Разработал |        | Вихарева |      |       | 05.23 |
| Проверил   |        |          |      |       | 05.23 |
| ГАП        |        |          |      |       | 05.23 |
| Н. контр.  |        |          |      |       |       |

Содержание тома

| Стадия                                    | Лист | Листов |
|---|------|--------|
| П   | 1    | 1      |
| ООО «Кавминводская<br>Проектная Компания» |      |        |

### Состав проекта планировки.

| Обозначение документа | Наименование документа  | Вид выдачи заказчику | Инв. № |
|-----------------------|---|----------------------|--------|
| Том 1<br>14-039-ПП    | Основная часть проекта планировки и межевания территории, (подлежащая утверждению). | сшив                 |        |
| Том 2<br>14-039-ПП    | Материалы по обоснованию проекта планировки территории.                             | сшив                 |        |

|             |              |  |  |
|-------------|--------------|--|--|
| Согласовано |              |  |  |
|             |              |  |  |
|             |              |  |  |
|             |              |  |  |
|             | Инв. № подл. |  |  |
|             | Подп. и дата |  |  |
|             | Взам. Инв. № |  |  |

246/19-СП

| Изм.                          | Кол.уч | Лист        | № док | Подп. | Дата  | Стадия                                 | Лист | Листов |
|-------------------------------|--------|-------------|-------|-------|-------|--|------|--------|
| Разработал                    |        | Вихарева Р. |       |       | 05.23 |  |      |        |
| Проверил                      |        |             |       |       | 05.23 |  |      |        |
| ГАП                           |        |             |       |       | 05.23 |  |      |        |
| Состав проектной документации |        |             |       |       |       | ООО «Кавминводская Проектная Компания» |      |        |

*Справка главного инженера проекта.*

*Настоящим удостоверяется, что проектная документация разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации и действующими нормативными документами.*

*Принятые в проекте решения соответствуют требованиям строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм и правил, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасные условия осуществления работ при выполнении требований и технических решений, предусмотренных настоящим проектом.*

*Главный инженер проекта*



*В.И.Кузнецов*

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

| Изм. | Коллич | Лист | № док | Подп. | Дата |
|------|--------|------|-------|-------|------|
|      |        |      |       |       |      |

246/19-СП

Лист

2



Настоящим проектом планировки территории образуются 9 дополнительных участков:

В пределах земельного участка с кадастровым номером 26:33:030101:198 образуется 7(Семь) земельных участков, площадью 856кв.м., 856кв.м., 855кв.м., 1170кв.м., 1126кв.м., 1030кв.м., 600кв.м., общей площадью 6493кв.м.;

В пределах земельного участка с кадастровым номером 26:33:030101:286 образуется 2(Два) земельных участка, площадью 1200кв.м. и 970кв.м., общей площадью 2170кв.м.;

## 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ:

### 2.1 ПАРАМЕТРЫ УЛИЦ, ПРОЕЗДОВ, ПЕШЕХОДНЫХ ЗОН, СООРУЖЕНИЙ И КОММУНИКАЦИЙ ТРАНСПОРТА (ВКЛЮЧАЯ МЕСТА ХРАНЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА).

Проектируемая территория СНТ СН «Ботанический сад» характеризуется достаточно благоприятным положением относительно автодорожных основных городских коммуникаций г.Пятигорска.

На основе анализа сложившейся градостроительной ситуации принята схема организации уличной сети СНТ СН «Ботанический сад», которая позволит обеспечить хорошие транспортные связи с остальными территориями города.

В удалении 200-300м к северу от участков проходит важнейшая транспортная артерия уличной сети города – автомобильная магистраль общегородского значения - улица Пальмиро Тольятти.

Также имеется сеть дорог местного значения, которые характеризуются удовлетворительным состоянием и обеспечивают устойчивого сообщение.

Проектом предусматривается сооружение местных проездов с твердым покрытием, обеспечивающих устойчивое транспортное сообщение как внутри площадки проектирования, так и связи с близлежащими улицами местного значения.

Территорию обоснования проекта планировки, по состоянию на момент подготовки обоснования, магистральные улицы не пересекают.

На проектируемой территории СНТ СН «Ботанический сад» организация движения пешеходов и транспорта построена на принципе их совмещения в едином коридоре – в пределах красных линий улиц и проездов:

- пешеходов – по тротуарам;
- автотранспорта – по проезжей части.

|              |  |  |  |  |
|--------------|--|--|--|--|
| Согласовано  |  |  |  |  |
|              |  |  |  |  |
|              |  |  |  |  |
|              |  |  |  |  |
| Взам. Инв. № |  |  |  |  |
|              |  |  |  |  |
| Подп. и дата |  |  |  |  |
|              |  |  |  |  |
| Инв. № подл. |  |  |  |  |
|              |  |  |  |  |

|      |        |      |       |       |      |
|------|--------|------|-------|-------|------|
|      |        |      |       |       |      |
| Изм. | Кол.чч | Лист | № док | Подп. | Дата |

По проекту основным видом общественного транспорта остается автобус и микроавтобус (маршрутное такси) и трамвай.

Транспорт жителей хранится на индивидуальных участках.

### ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

| № п/п | Наименование показателей   | Единица измерения                | Кол-во  |
|-------|--|----------------------------------|---|
| 1     | 2  | 3                                | 4   |
| 1     | Площадь образуемых земельных участков в границах проекта планировки, в том числе:<br>-в границах земельного участка 26:33:030101:198;<br>-в границах земельного участка 26:33:030101:286;<br>-площадь территории общего пользования – общая в том числе:<br>-в границах земельного участка 26:33:030101:198;<br>-в границах земельного участка 26:33:030101:286; | га<br>га<br>га<br>га<br>га<br>га | 0,8663<br>0,6493<br>0,2170<br>14,9185<br>9,9062<br>5,0123 |
| 2.    | Количество земельных участков предоставленных гражданам:<br>Участок 1<br>Участок 2   | шт.<br>шт.                       | 231<br>128  |
| 3.    | Численность населения  | чел                              | 1829  |
| 3.    | Плотность населения квартала   | человек/га                       | 115   |
| 4.    | Жилобеспеченность  | м <sup>2</sup> /чел              | 35  |
| 5.    | Коэффициент застройки  | -                                | 0,2   |
| 6.    | Коэффициент плотности застройки  | -                                | 0,4   |
| 7.    | Средняя этажность жилых домов  | эт.                              | 3   |

### 2.2. ПАРАМЕТРЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И БЛАГОУСТРОЙСТВА.

В проектируемом СНТ СН «Ботанический сад» не предусмотрено размещение объектов обслуживания (магазины, летние кафе, детские и спортивные площадки). Данные объекты размещены на территориях, примыкающих к основным въездам в СНТ СН «Ботанический сад», а также у рекреационных объектов – Новопятигорское озеро, прудов и р.Подкумок.

|              |  |
|--------------|--|
| Согласовано  |  |
|              |  |
| Взам. Инв. № |  |
|              |  |
| Подп. и дата |  |
|              |  |
| Инв. № подл. |  |
|              |  |

|      |       |      |       |       |      |
|------|-------|------|-------|-------|------|
|      |       |      |       |       |      |
| Изм. | Кол.ч | Лист | № док | Подп. | Дата |

Согласно СП 53.13330.2019 «Планирование и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения» земельные участки №1 и №2 обеспечены необходимой инфраструктурой.

У основных выездов из СНТ СН «Ботанический сад» размещаются благоустроенные площадки для мусора, на расстоянии не менее 20 и не более 500 м от границ участков.

### УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СИСТЕМЕ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

| № п/п | Наименование показателей                      | Единица измерения    | Количество | Примечание |
|-------|---|----------------------|------------|------------|
| 1     | 2   | 3                    | 4          | 5          |
| 1     | Водопотребление - расчетный расход воды       | м <sup>3</sup> /сут. | 481,64     |            |
| 2     | Канализация бытовая - расчетный расход стоков | м <sup>3</sup> /сут. | 384,20     |            |
| 3     | Теплоснабжение - расчетный расход тепла       | Гкал/час             | 3,734      |            |
| 4     | Газоснабжение – расход газа                   | м <sup>3</sup> /час  | 886,6      |            |
| 5     | Электроснабжение, в т.ч .                     | кВт                  | 750        |            |
|       | - наружное освещение                          | кВт                  | 19,6       |            |
| 6     | Телефонизация – телефонные номера             |                      | 345        |            |
| 7     | Радио - радиоточки                            | шт                   | 345        |            |

### 2.3. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Проектное архитектурно-планировочное решение выполнено с учетом существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающих территорий, и направлениями развития, определенными Генеральным планом города-курорта Пятигорска на период до 2030г.

Согласно карте (схеме) функциональных зон, территория Проекта планировки по виду разрешенного использования относится к индивидуальной жилой застройке.

Для функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» установлены следующие параметры:

| Описание параметров функциональной зоны  | Значение параметров |
|--|---------------------|
| Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: |                     |
| предельное количество этажей   | 3                   |

|              |  |
|--------------|--|
| Согласовано  |  |
|              |  |
| Взам. Инв. № |  |
|              |  |
| Подп. и дата |  |
|              |  |
| Инв. № подл. |  |
|              |  |

|      |       |      |       |       |      |
|------|-------|------|-------|-------|------|
|      |       |      |       |       |      |
| Изм. | Кол.ч | Лист | № док | Подп. | Дата |

| Описание параметров функциональной зоны  | Значение параметров |
|--|---------------------|
| Коэффициент застройки  | 0,2                 |
| Коэффициент плотности застройки  | 0,4                 |
| Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения жилой застройки (м <sup>2</sup> территории на 1 м <sup>2</sup> жилого фонда) | 10                  |
| Показатель жилищной обеспеченности (м <sup>2</sup> /чел.)  | 35                  |

**Предельные параметры разрешенного строительства.**

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1. Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц   | м | 5 |
| 2. Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов   | м | 3 |
| 3. Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка  | м | 3 |
| 4. Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка.<br>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных  | м | 4 |
| 5. Минимальное расстояние от прочих построек (сарая, гаражей, бани) до соседнего участка.<br>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных | м | 1 |
| 6. Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на                                      | м | 6 |

**Минимальные противопожарные расстояния между крайними строениями и группами строений и группами строений на садовых участках**

| Материал несущих и ограждающих конструкций строения |  | Расстояние, м |    |    |
|---|--|---------------|----|----|
|   |  | А             | Б  | В  |
| А   | Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы  | 6             | 8  | 10 |
| Б   | То же с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами | 8             | 8  | 10 |
| В   | Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов      | 10            | 10 | 15 |

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

| Изм. | Кол.ч | Лист | № док | Подп. | Дата |
|------|-------|------|-------|-------|------|
|      |       |      |       |       |      |

246/19-ПП

Лист

5



