



**АРТ
ПРОЕКТ**
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО

ООО АБ «АРТ-ПРОЕКТ»
ИНН 0722002582, КПП 072201001
361533, Россия, КБР, г. Баксан, ул. Ногмова, д. 65

E-mail: ab.artproekt@gmail.com
тел.: +7 938 075 01 03

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
Проект планировки территории
центральной части г. Баксан,
ограниченной: пр-кт Ленина, ул.
Чемазокова, ул. Советская, ул.
Панайоти.

22/12-4-2024-ППТ

ДИРЕКТОР ООО АБ «АРТ-ПРОЕКТ»

ХОКОНОВ А.А.

г. Баксан

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ n/n	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	Проект планировки территории (Основная часть)		(Утверждаемая часть)
	Текстовая часть	Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории	
	Графическая часть	Чертежи, схемы	
Том 2	Проект планировки территории (Материалы по обоснованию)		
	Текстовая часть	Пояснительная записка	
	Графическая часть	Чертежи, схемы	

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

22/12-4-2024-ППТ

Содержание

№ n/n	Наименование	Стр.	Примечание
1	2	3	4
	Текстовая часть		
1.	ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		
1.1	Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования		
1.2	Красные линии и линии регулирования застройки		
1.3	Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов		
1.3.1	Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории		
1.3.2	Характеристики развития жилой застройки		
1.3.3	Характеристики развития системы социального обслуживания населения		
1.4	Плотность застройки территории, параметры застройки территории		
1.5	Инженерная подготовка территории		
1.5.1	Вертикальная планировка		
1.6	Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения		
1.7	Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности		
	Графическая часть		
1.	Чертеж планировки территории	1	М 1: 500
2.	Разбивочный чертеж красных линий	1	М 1: 500

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

22/12-4-2024-ППТ

ХОКОНОВ А.А.

3

1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Введение

Проект детальной планировки центральной части г. Баксан, ограниченной: пр-кт Ленина,
ул. Чемазокова, ул. Советская, ул. Панайоти.

Градостроительный кодекс Российской Федерации (Закон Российской Федерации 29 декабря 2004г.) №190-ФЗ.

Земельный кодекс Российской Федерации.

Федеральный закон от 06 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

«Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (РДС 30-201-98).

Постановление Правительства Российской Федерации от 01 декабря 1998 г. 1420 «Об утверждении правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования».

Постановление Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 г. № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Приказ Федерального агентства Российской Федерации по техническому регулированию и метрологии от 20 апреля 2009 г. № 1573 «Об утверждении Перечня национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Распоряжение Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 1047-р «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».

[СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» \(Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр\);](#)

СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Утверждены Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 30 марта 2003 г.

СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

Закона Кабардино-Балкарской Республики от 05.08.2006 № 66-РЗ «О градостроительной деятельности в Кабардино-Балкарской Республике»;

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

22/12-4-2024-ППТ

Лист
4

Региональные нормативы градостроительного проектирования Кабардино-Балкарской Республики, утвержденные Постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 30 декабря 2011 года 446-ПП «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Кабардино-Балкарской Республики»;

Генеральный план городского округа Баксан, утвержденный Советом местного самоуправления городского округа Баксан от 1 ноября 2017г. №111;

Основанием для разработки проекта планировки являются:

Проект планировки территории выполнен на топографической основе в масштабе 1:1000.

1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории

Территория в границах проекта планировки расположена в границах города г. Баксана, ограниченной пр-кт. Ленина, ул. Чемазокова, ул, Советская, ул. Панайоти.

В соответствии с правилами землепользования и застройки г.о. Баксан, детальным проектом планировки центральной части города Баксана, итогам анализа состояния территории, участок в границах проекта планировки должен быть использован на свободных от застройки территориях, а также на территориях реконструкции:

- для размещения жилой застройки средней этажности, а также объектов делового, общественного и коммерческого назначения, объектов обслуживания населения.

В границах проекта планировки имеет место существующая 1-2 этажная индивидуальная застройка, не подлежащая реконструкции в соответствии с проектом детальной планировки.

. Проектное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территории.

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также расположенных смежно.

1.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Размер (расстояние между красными линиями) определялись категорией каждой из существующих и планируемых улиц.

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат
----	------	----------	-------	-----

22/12-4-2024-ППТ

1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, линейные объекты, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов

Зоны размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с градостроительным зонированием в границах проектируемой территории.

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

Основная цель проекта - разработка рационального планировочного решения территории, определение территорий под строительство зданий и сооружений различного назначения и инженерной инфраструктуры.

Размеры формируемых земельных участков под новое строительство устанавливаются с учетом градостроительных норм и правил.

Основные зоны планируемого размещения (на проектируемой и прилегающей анализируемой территории) объектов капитального строительства жилого назначения, объектов обслуживания населения, объектов общественного и коммерческого назначения, инженерных объектов, иных объектов капитального строительства, линейных объектов, приведенные на чертеже ППТ-1, следующие:

- Общественно-деловая застройка

ОД	Общес- твенно- делова я зона	Застройка территории многофункциональными комплексными объектами (ОДК) и специализированными (ОДС) объектами общественно-делового назначения, в том числе:		
ОД (К)	Общес- твенно- делова я зона (компл ексная)	1) социальное обслуживание; 2) бытовое обслуживание; 3) гостиничное обслуживание; 4) банковская и страховая деятельность; 5) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); 6) магазины; 7) здравоохранение; 8) спорт; 9) деловое управление; 10) объекты гаражного назначения; 11) земельные участки (территории) общего	1) парки, скверы; 2) наземные стоянки автомобилей; 3) паркинги подземные и наземные; 4) размещение наружной рекламы; 5) общественные уборные;	1) объекты гаражного назначения; 2) религиозное использование; 3) связь

Инва. № подл.	Подп. и дата	Инва. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

22/12-4-2024-ППТ

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

		пользования; 12) коммунальное обслуживание		
ОД (С-1)	Зона торговых комплексов	1) торговые центры; 2) магазины; 3) рынки 5) земельные участки (территории) общего пользования; 2) развлечения; 3) банковские учреждения; 4) общественное питание; 5) гостиничное обслуживание; 6) наземные стоянки автомобилей постоянно открытых для посещений без взимания платы; 7) паркинги подземные и наземные; 8) размещение наружной рекламы; 9) коммунальное обслуживание	1) парки, скверы;	1) объекты гаражного назначения; 2) здравоохранение; 3) связь
ОД (С-2)	Зона лечебно-оздоровительных комплексов	1) Здравоохранение; 2) земельные участки (территории) общего пользования; 3) гостиничное обслуживание; 4) социальное обслуживание; 5) общественное питание; 6) подземные и наземные паркинги; 7) коммунальное обслуживание	1) парки, скверы; 2) наземные стоянки автомобилей постоянно открытых для посещений без взимания платы;	1) временные гаражи для инвалидов; 2) связь
ОД (С-3)	Зона культурно-развлекательных комплексов	1) Культурное развитие; 2) Образование и просвещение 3) Развлечения;	1) парки, скверы;	1) временные гаражи для инвалидов; 2) связь

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат
----	------	----------	-------	-----

22/12-4-2024-ППТ

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

	КСОВ	4) Отдых (рекреация); 5) гостиничное обслуживание; 6) предприятия общественного питания; 7) наземные стоянки автомобилей постоянно открытых для посещений без взимания платы; 8) паркинги подземные и наземные; 9) размещение наружной рекламы; 10) общественные уборные 11) коммунальное обслуживание; 12) земельные участки (территории) общего пользования		
ОД (С-4)	Зона культурных религиозных комплексов	1) Религиозное использование; 2) наземные стоянки автомобилей постоянно открытых для посещений без взимания платы; 3) земельные участки (территории) общего пользования	1) парки, скверы; 2) Размещение хозяйственных строений и сооружений	1) коммунальное обслуживание; 2) гостиничное обслуживание; 3) временные гаражи для инвалидов
ОД С-5	Зона спортивных комплексов	1) Спорт; 2) Природно-познавательный туризм; 3) Туристическое обслуживание; 4) Охота и рыбалка; 5) Поля для гольфа или конных прогулок; 6) магазины; 7) образование и просвещение; 8) развлечения, 9) коммунальное обслуживание; 10) паркинги подземные и наземные	1) парки, скверы; 2) наземные стоянки автомобилей постоянно открытых для посещений без взимания платы;	1) обслуживание жилой застройки; 2) временные гаражи для инвалидов; 3) связь

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

22/12-4-2024-ППТ

ОД С-6	Зона учебных комплексов	1) Образование и просвещение; 2) земельные участки (территории) общего пользования; 3) спорт; 4) размещение наружной рекламы; 5) наземные стоянки автомобилей постоянно открытых для посещений без взимания платы	1) парки, скверы; 2) наземные стоянки автомобилей постоянно открытых для посещений без взимания платы; 9) паркинги подземные и наземные	1) обслуживание жилой застройки; 2) временные гаражи для инвалидов; 3) связь
ОД С-9	Зона административных комплексов	1) предпринимательство; 2) общественное использование объектов капитального строительства 3) коммунальное обслуживание; 4) размещение наружной рекламы; 5) объекты гаражного назначения 6) наземные стоянки автомобилей постоянно открытых для посещений без взимания платы	1) парки, скверы; 2) наземные стоянки автомобилей постоянно открытых для посещений без взимания платы; 3) паркинги подземные и наземные	1) обслуживание жилой застройки 2) временные гаражи для инвалидов; 3) связь
П	Производственная зона	Застройка территории производственными предприятиями с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) от этих предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификации промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031-01, в том числе:		

Ж4 - зоны жилой застройки 4-го типа многоэтажными жилыми домами

Градостроительный регламент общественно-деловой зоны

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Градостроительный регламент зоны жилой застройки 4-го типа многоэтажными жилыми домами (Ж-4)

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

22/12-4-2024-ППТ

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

основные виды разрешённого использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к основным):
многоквартирные жилые дома	дворы общего пользования, площадки для индивидуальных занятий физкультурой и спортом, хозяйственные площадки, гостевые автостоянки, встроенные гаражи, микрорайонные (квартальные) клубы
жилые дома для малосемейных гостиничного типа	
общежития	
дома маневренного фонда, дома и жилые помещения для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами	
специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении, дома сестринского ухода, специальные дома системы социального обслуживания населения	
здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура	гостевые автостоянки, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
общеобразовательные учреждения	хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, школьные сады, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
дошкольные образовательные учреждения	
специальные и специализированные образовательные учреждения	
клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки	гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного автотранспорта, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, спортивные площадки без установки трибун для зрителей, площадки для сбора мусора
салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., фотосалоны, пункты обмена валюты	гостевые автостоянки
амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений, отдельно стоящие и пристроенные лаборатории, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты	гостевые автостоянки

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат
----	------	----------	-------	-----

22/12-4-2024-ППТ

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

молочные кухни и раздаточные пункты молочных кухонь	хозяйственные постройки молочных кухонь, гаражи служебного транспорта, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские, прачечные и химчистки	гостевые автостоянки
магазины продовольственные и промтоварные	гостевые автостоянки
парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты	гостевые автостоянки
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты	гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка	гостевые автостоянки, гаражи для служебного транспорта, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, площадки для сбора мусора
пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны	гостевые автостоянки, учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками, закрытые гаражи-стоянки резервных автомобилей, склады инвентаря, площадки для сбора мусора
аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города	гостевые автостоянки, гаражи служебного транспорта, склады материалов и инвентаря, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
пристроенные жилые помещения, пристроенные кухни и санузлы в существующих индивидуальных домовладениях, сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	

условно разрешённые виды использования:	вспомогательные виды разрешённого использования (установленные к условно разрешённым):
гостиницы	хозяйственные постройки гостиниц, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, автостоянки для проживающих в гостинице, гостевые автостоянки
офисы, отделения банков	гостевые автостоянки, сооружения локального инженерного обеспечения, гаражи служебного транспорта, в т.ч. встроенные в здания, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат
----	------	----------	-------	-----

22/12-4-2024-ППТ

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

	мусора
предприятия общественного питания, в т.ч. встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения	гостевые автостоянки, летние площадки предприятий общественного питания
магазины	гостевые автостоянки
службы доставки питания по заказу	гаражи для служебного транспорта, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения	площадки для сбора мусора
бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, сооружения локального инженерного обеспечения, площадки для сбора мусора
ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных	гостевые автостоянки, хозяйственные постройки, строения для содержания животных, гаражи для служебного транспорта вместимостью не более двух боксов, здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения, площадки для сбора мусора
приёмные пункты вторичного сырья	гостевые автостоянки, складские постройки, площадки для сбора мусора
физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, крытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, микрорайонные (квартальные) спортивно-оздоровительные центры	гостевые автостоянки, раздевалные и душевые помещения для посетителей спортивных объектов, здания и сооружения технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий, площадки для сбора мусора
автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках	здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения
здания и сооружения культовых учреждений	хозяйственные постройки, дома для проживания священнослужителей, вспомогательные сооружения для отправления культа, гаражи служебного автотранспорта, здания для собрания прихожан, сооружения локального инженерного обеспечения, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора
мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки	

2. Для зоны Ж-4 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

22/12-4-2024-ППТ

Площадь земельного участка	
максимальная	не нормируется
минимальная	в соответствии с расчетами и СНиП 2.07.01-89*, учитывая удельные показатели земельной доли для зданий разной этажности
Количество этажей	
максимальное	количество надземных этажей от 9 до 16 включительно
минимальное	не нормируется
Высота зданий, сооружений:	
максимальная	высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 50м
минимальная	не нормируется
Процент застройки:	
максимальный:	определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации
минимальный:	не нормируется
Иные показатели:	
отступ застройки от красной линии улицы	застройка многоэтажными жилыми домами должна отстоять от красной линии улиц не менее чем на 6 м

1.3.1. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Транспортная схема проектируемой территории выполнена согласно решениям генерального плана г. Баксана.

Генеральным планом предусмотрены внешние, для проектируемой территории, транспортные связи:

- пр/кт Ленина, в проектом решении генерального плана - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;

При проектировании проекта планировки внутриквартальные проезды проектируются с учетом беспрепятственного движения всех видов транспорта внутри микрорайона: легковых машин, спецмашин, уборочных машин и грузовых в период строительства.

В данном квартале все основные внутриквартальные проезды запроектированы шириной 6,0м. 4,5 метровые проезды имеют через 100,0м уширение до 6,0м для разъезда. Разворотные площадки запроектированы размером 12,0х12,0 метров.

Внутриквартальное движение осуществляется по проектируемым проездам, соединяющим придомовые территории с магистральными городскими улицами.

1.3.2. Характеристики развития жилой застройки

Территория в границах проекта планировки расположена в южной части г. Баксана, ограниченной пр/кт Ленина, ул. Чемазокова, ул. Советская, ул. Панайоти. согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

Территория в границах проекта планировки имеет площадь 22.34га и расположена в границах кадастровых кварталов 07:01:0800042.

Инва. № подл.	Подп. и дата
Инва. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Инва. № подл.	

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

22/12-4-2024-ППТ

Согласно данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, списка выявленных объектов культурного наследия городского округа Баксан, объекты историко-культурного наследия и границы зон охраны отсутствуют.

По данным управления по недропользованию по КБР на рассматриваемой территории участки недр федерального и резервного фондов отсутствуют.

Рельеф местности спокойный с небольшим уклоном в северо-восточном направлении.

Объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения на данном участке отсутствуют, в связи с чем границы зон планируемого размещения таких объектов проектом не предусмотрены.

Плотность населения в проектируемой жилой зоне принята в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Кабардино-Балкарской Республики.

Архитектурно-планировочная концепция предусматривает формирование жилого микрорайона, обеспеченного всеми элементами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

В соответствии с правилами землепользования и застройки г.о. Баксан, детальным проектом планировки города Баксана, итогам анализа состояния территории, участок в границах проекта планировки должен быть использован на свободных от застройки территориях, а также на территориях реконструкции:

- для размещения жилой застройки средней этажности и многоэтажной застройки, а также объектов делового, общественного и коммерческого назначения, объектов обслуживания населения.

1.3.3. Характеристики развития системы культурно - бытового обслуживания населения

Из учреждений обслуживания в границах проектируемой территории, в северо-западной и юго-восточной ее части, предполагается выделение участков под размещение предприятий торговли, аптеки.

Расчет емкости объектов культурно - бытового назначения на расчетное население выполнены согласно нормам и рекомендациям СП 42.13330.2016, прилож. Ж.

1.4. Плотность застройки территории, параметры застройки территории

1.5. Инженерная подготовка территории

Мероприятия по инженерной подготовке территории не предусмотрены.

1.5.1. Вертикальная планировка

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадках строительства.

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

Рельеф на территории участка плоскостной. Падение рельефа с востока на запад менее 80 см, с севера на юг нулевое. В период дождей есть заболоченные места.

Вертикальная планировка на территории выполняется в проектных отметках. Проектные продольные уклоны по осям внутриквартальных проездов приняты минимальные 2-4%.

Все жилые и общественные здания запроектированы в подсыпке лот 30 до 70 см для обеспечения беспрепятственного водоотвода от зданий.

Картограмма земляных работ выполняется при разработке рабочей документации отдельных зданий, или групп жилых домов.

1.6. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

Электроснабжение

Проектные решения по системе электроснабжения разработать в соответствии с техническими условиями эксплуатирующей организации.

Потребителями электроэнергии являются существующая сохраняемая и проектируемая жилые застройки, а также учреждения обслуживания согласно СП 42.13330.2011. Максимальную электрическую нагрузку рассчитать на стадии выполнения рабочей документации.

Распределительная сеть выполняется кабельными линиями КЛ. Трансформаторные подстанции предлагаются комплектные (КТП) в бетонном корпусе. В проекте планировки предусматриваются участки для строительства четырех трансформаторных подстанций и строительство фидера.

Трассировка питающей и распределительной сети на территории проектирования предусмотрена в границах красных линий улиц (дорог).

Газоснабжение

Проектные решения по системе газоснабжения разработать в соответствии с техническими условиями эксплуатирующей организации.

Централизованным газоснабжением природным газом охвачена значительная часть жилой застройки. Газ используется для пищевого приготовления и хозяйственно-бытовых нужд.

Проектом предусмотрено использование природного газа на пищевое приготовление, отопление и горячее водоснабжение существующей и перспективной (проектируемой) жилых застроек, а также учреждений обслуживания по СП 42.13330.2011. Потребность в газе рассчитать на стадии выполнения рабочей документации.

Проектом предусмотрено строительство газораспределительного пункта. Трассировка сетей газоснабжения сети на территории проектирования предусмотрена в границах красных линий улиц (дорог).

Теплоснабжение

В настоящее время теплоснабжение существующей жилой застройки осуществляется от индивидуальных котлов на различном топливе, а также централизованное от теплосети.

Настоящим проектом предусмотрено теплоснабжение перспективной (проектируемой) и существующей жилых застроек от многоквартирных двухконтурных водонагревателей, теплоснабжение учреждений обслуживания

Инт. № подл.	Подп. и дата	Инт. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

- от двухконтурных водонагревателей на газовом топливе. Перевод существующей жилой застройки на теплоснабжение от газовых водонагревателей будет производиться при технической возможности по мере освоения проектируемой территории.

Расчетный тепловой поток должен быть учтен в потреблении газа.

Водоснабжение

Проектные решения по системе водоснабжения разработать в соответствии с техническими условиями эксплуатирующей организации.

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой существующей жилой застройки и перспективной (проектируемой) застройки с учреждениями обслуживания по СП 42.13330.2011.

Потребность в воде рассчитать на стадии выполнения рабочей документации.

Водопроводная сеть объединенная хозяйственно-питьевая и пожарная, закольцованная с установкой отключающей арматуры и пожарных гидрантов. Диаметры трубопроводов принять при разработке рабочей документации по расчету с учетом пожарного расхода воды. Водопроводная сеть прокладывается в границах красных линий улиц (дорог). Проектируемый водопровод соединяется с существующими водопроводными сетями по пр/кт Ленина, ул. Панайоти

Существующие водопроводные сети подлежат замене или реконструкции по мере развития системы водоснабжения согласно настоящему проекту. Решения об использовании (сохранению) существующих водопроводных труб должны приниматься на последующих стадиях проектирования при разработке проектной (рабочей) документации с учетом натурного обследования сетей. Вопросы перекладки, выноса, замены существующих коммуникаций и трассировки новых сетей при развитии системы водоснабжения должны решаться проектами организации строительства (ПОС) и проектами производства работ (ППР).

Трассировка сетей водоснабжения на территории проектирования предусмотрена в границах красных линий улиц (дорог).

Канализация

Проектные решения по системе канализации разработать в соответствии с техническими условиями эксплуатирующей организации.

Имеется централизованная бытовая канализация на территории проектирования.

Расчетный расход бытовых стоков рассчитать на стадии выполнения рабочей документации.

Проектом предусмотрено отведение участка для строительства напорной канализационной линии от КНС №9 до ОСК.

Трассировка сетей канализации сети на территории проектирования предусмотрена в границах красных линий улиц (дорог).

Наружное освещение

Электроснабжение установок наружного освещения осуществляется через пункты питания (ПП) от трансформаторных подстанций, предназначенных для питания сети общего пользования. Питательные пункты типовые, на 2 группы.

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

Количество и размещение ПП решается на стадии рабочей документации для строительства.

Управление сетями наружного освещения автоматическое (от срабатывания фотореле и реле времени) осуществляется с исполнительного пункта (ИП).

Управление освещением осуществляется по каскадной схеме: после включения контактора, устанавливаемого в ИП, включается головной участок сети, к концу которого или ответвлению от него присоединяется катушка контактора следующего пункта питания и т. д. В один каскад включается не более 10 пунктов питания. Исполнительный пункт размещается в центральной части застройки.

Линии наружного освещения выполняются кабелем, проложенным в земле. Опоры - металлические или железобетонные. Светильники - РКУ-125, ЖКУ-100, РКУ-80, ЖКУ-250 - в зависимости от категории освещаемых улиц.

Сети связи

Проектные решения по системе телефонизации разработать в соответствии с техническими условиями эксплуатирующей организации.

Трассировка сетей связи сети на территории проектирования предусмотрена в границах красных линий улиц (дорог).

1.7. Меры по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, меры по обеспечению пожарной безопасности

По многолетним наблюдениям, на территории города (в том числе и в границах проекта планировки) могут возникнуть следующие чрезвычайные ситуации природного характера:

Сильный ветер, в том числе шквал, смерч.

Очень сильный дождь, сильный ливень, продолжительные сильные дожди.

Сильный туман.

4. Сильная жара (максимальная температура воздуха не менее плюс 30оС и выше в течение более 5 суток).

5. Снежные заносы и гололед.

6. Сильный мороз (минимальная температура воздуха не менее - 25оС и ниже в течение не менее 5 суток).

Штормовые ветры иногда достигают ураганной силы (скорость ветра, включая порывы) - до 15 - 25 м/сек. и более, нанося большой ущерб природе и народному хозяйству. Такие погодные явления могут послужить причиной прерывания транспортного сообщения, обрыва электрических проводов, частичного разрушения хозяйственных построек.

С целью снижения негативных последствий данной ЧС необходимо:

- проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению населения и организаций о возникновении и развитии ЧС. Информирование населения о необходимых действиях во время ЧС.
- вдоль улиц общегородского значения и улиц в жилой застройке проводить регулярную обрезку деревьев и рубку сухостоя. Не устанавливать рекламные щиты в опасной близости от дорожного полотна.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	22/12-4-2024-ППТ					Лист
					Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	17

На территории проекта планировки возможно возникновение следующих техногенных ЧС:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

Аварии на системах жизнеобеспечения: теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и газоснабжения приводят к нарушению жизнедеятельности проживающего населения и вызывают наибольшую социальную напряженность.

Наибольшее количество природно - техногенных ЧС на коммунальных системах теплового и энергетического жизнеобеспечения происходит в зимние месяцы.

Мероприятия по защите систем жизнеобеспечения: осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения.

Время прибытия первого подразделения к месту вызова в наиболее удалённой точке района при движении пожарного автомобиля с расчётной скоростью 60 км/ч не превышает 10 минут.

В соответствии с Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах:

- органы местного самоуправления, в части организации обеспечения первичных мер пожарной безопасности, должны осуществлять контроль за градостроительной деятельностью, соблюдением требований пожарной безопасности при планировке и застройке проектируемой территории.

Мероприятия по гражданской обороне

Согласно СНиП 2.01.51-90, территория проекта планировки и межевания расположена на территории не категорированного по ГО города.

На территории проекта планировки отсутствуют защитные сооружения для укрытия населения.

Организаций, отнесенных к категориям по ГО, медицинских учреждений с коечным фондом вблизи и в границах проекта планировки нет.

В районе территории проекта планировки и межевания существуют сети кабельного телевидения и проводной радиотрансляционной сети, позволяющие осуществить подключение проектируемых объектов к системе оповещения населения.

Согласно данным ГУ МЧС России по РСО-Алания, вблизи и непосредственно на проектируемой территории потенциально-опасные объекты (согласно реестру ПОО) отсутствуют. К потенциально-опасным объектам относятся - объекты радиационно-опасные, химически-опасные, взрывопожароопасные.

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

22/12-4-2024-ППТ

Опасные производственные объекты, подлежащие декларированию промышленной безопасности, на рассматриваемой территории отсутствуют, также.

К перечню мероприятий по защите населения от чрезвычайных ситуаций относятся:

информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания - проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций населения и организаций, аварии на которых способны нарушить жизнеобеспечение населения; информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;

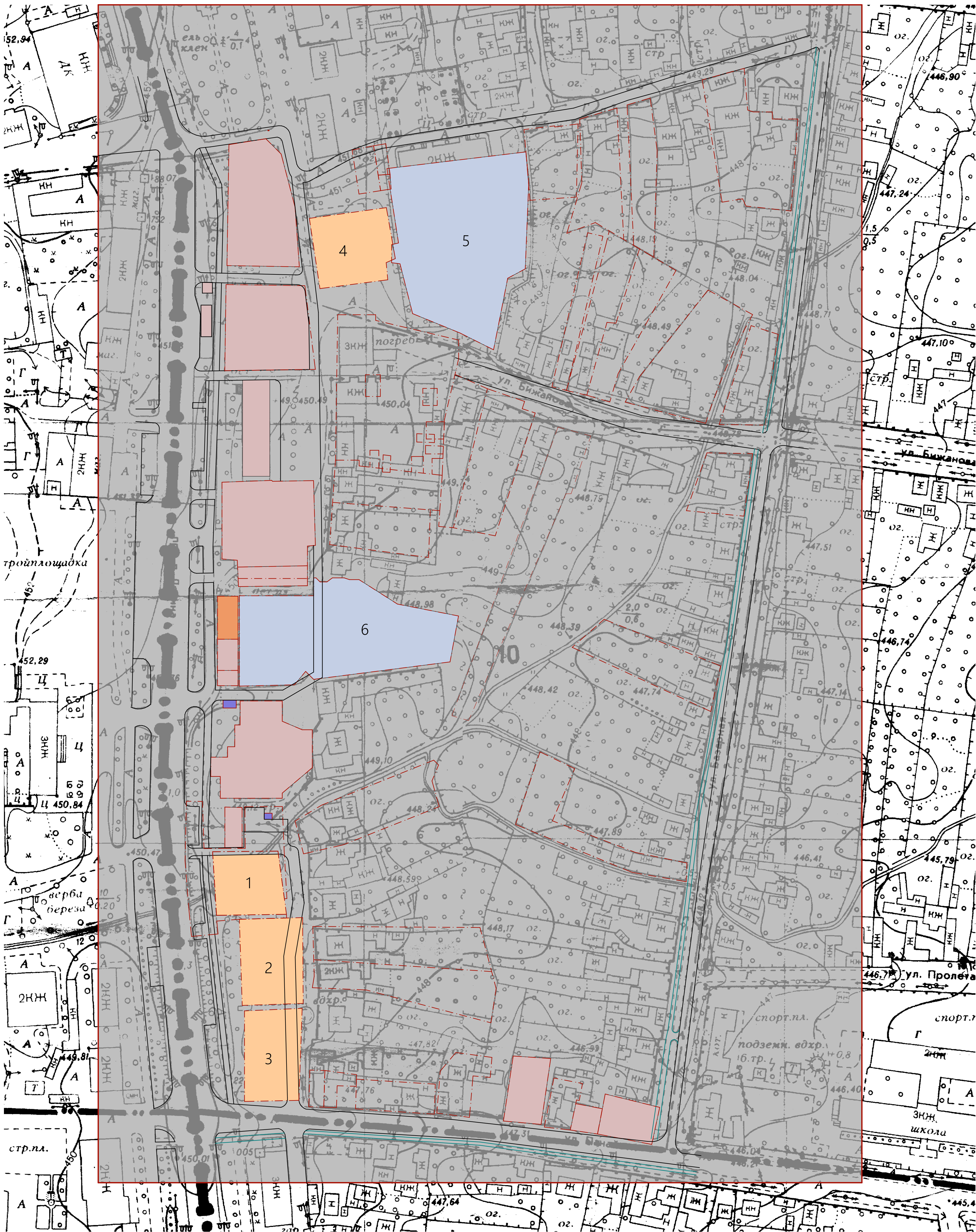
мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций - систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов, за работой сооружений инженерной защиты; периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24 декабря 1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах".

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

22/12-4-2024-ППТ



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование
1	многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями
2	многоквартирный жилой дом
3	многоквартирный жилой дом
4	многоквартирный жилой дом
5	МКОУ "Прогимназия №4 г.Баксана"
6	МОУ "НШДС №5 Г. Баксана"
7	Торгово- офисные помещения
8	Участки непредназначенные для строительства
9	Здравоохранение
10	Производство
11	Индивидуальная жилая застройка

Условные обозначения

- Граница территории проектирования
- Красная линия дорог
- Многоквартирные жилые дома
- Индивидуальная жилая застройка
- Улицы, проезды
- Тротуары, дорожки и площадки
- Прочие территории
- Озеленение

						22/12-4-2024-ППТ		
						Проект планировки территории центральной части г. Баксан, ограниченной: пр-кт Ленина, ул. Ченазокова, ул. Советская, ул. Панайоти		
Изм.	Копир.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Масштаб 1:1000	Стадия	Лист
разраб.	Хоканов А.А.						ПД	
						Чертеж планировки территории до внесения изменений	АРТ ПРОЕКТ	



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование
1	многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями
2	многоквартирный жилой дом
3	многоквартирный жилой дом
4	многоквартирный жилой дом
5	МКОУ "Прогимназия №4 г.Баксана"
6	МОУ "НШДС №5 Г. Баксана"
7	Торгово- офисные помещения
8	Участки непредназначенные для строительства
9	Здравоохранение
10	Производство
11	Индивидуальная жилая застройка
12	Обслуживание жилой застройки

Условные обозначения

- Граница территории проектирования
- Красная линия дорог
- Многоквартирные жилые дома
- Индивидуальная жилая застройка
- Улицы, проезды
- Тротуары, дорожки и площадки
- Прочие территории
- Озеленение
- Обслуживание жилой застройки

Условные обозначения

- Граница территории проектирования
- Границы кадастрового деления
- Красные линии дорог

СОГЛАСОВАНО:

Имя и Подпись	Взамен и Подпись
Подпись и дата	

						22/12-4-2024-ППТ		
						Проект планировки территории центральной части г. Баксан, ограниченной: пр-кт Ленина, ул. Чеказова, ул. Советская, ул. Панаютов.		
Изм.	Копия	Лист	№Фак	Подп.	Дата	Масштаб 1:1000	Стадия	Лист
разраб.				Хоканов А.А.			ПД	
						Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план) со схемой границ зон с особыми условиями использования		
						АРТ ПРОЕКТ		



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование
1	многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями
2	многоквартирный жилой дом
3	многоквартирный жилой дом
4	многоквартирный жилой дом
5	МКОУ "Прогимназия №4 г.Баксана"
6	МОУ "НШДС №5 Г. Баксана"
7	Торгово- офисные помещения
8	Участки непредназначенные для строительства
9	Здравоохранение
10	Производство
11	Индивидуальная жилая застройка

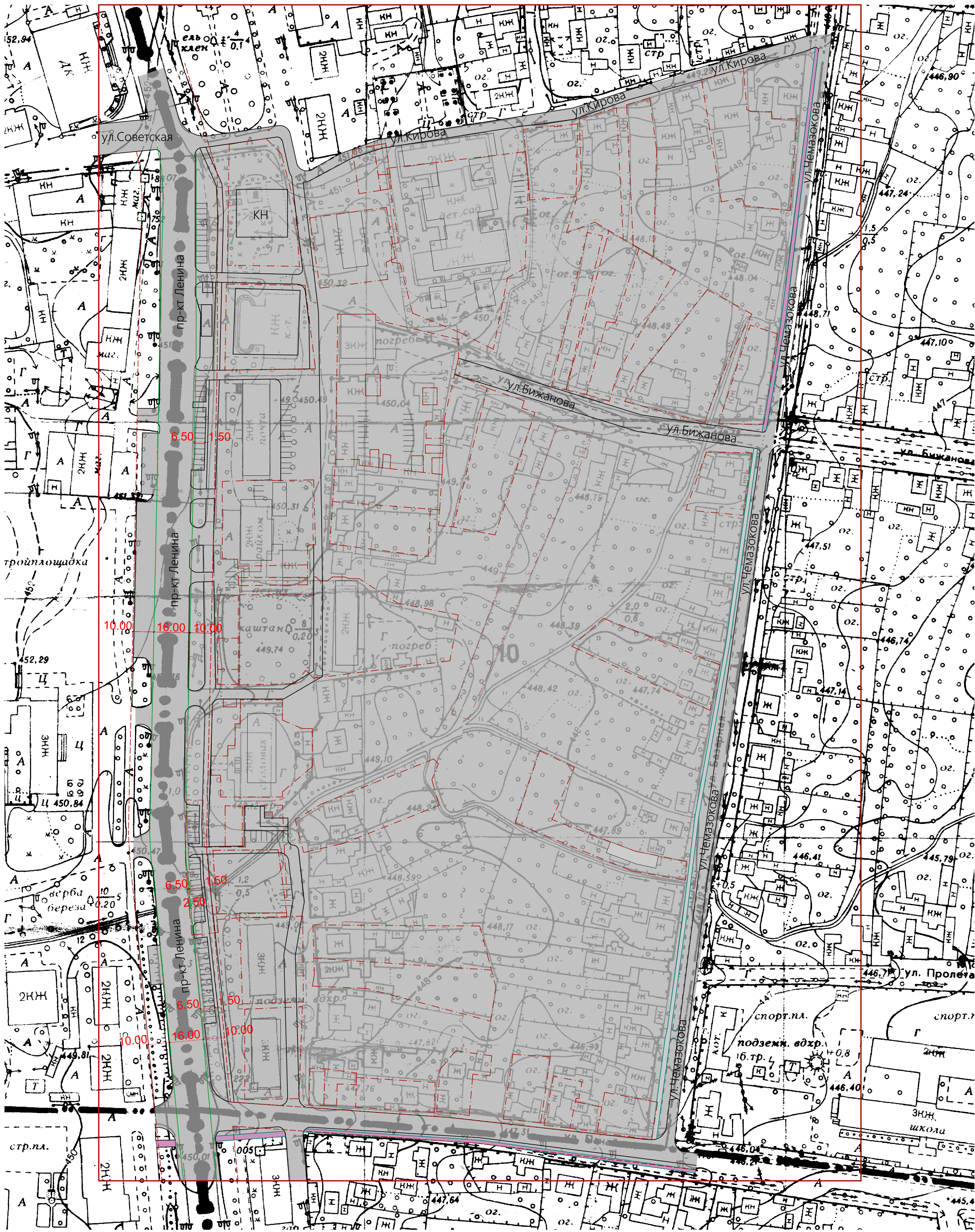
Условные обозначения

- Граница территории проектирования
- Красная линия дорог
- Многоквартирные жилые дома
- Индивидуальная жилая застройка
- Улицы, проезды
- Тротуары, дорожки и площадки
- Прочие территории
- Озеленение

Условные обозначения

- Граница территории проектирования
- Границы кадастрового деления
- Красные линии дорог

						22/12-4-2024-ППТ		
						Проект планировки территории центральной части г. Баксан, ограниченной: пр-кт Ленина, ул. Чемазокова, ул. Советская, ул. Панайоти.		
Изм.	Копия	Лист	№Фак	Подп.	Дата	Масштаб 1:1000	Стадия	Лист
разраб.	Хожанов А.А.						ПД	
						Чертеж планировки территории после внесения изменений	АРТ ПРОЕКТ	



Условные обозначения

- Граница территории проектирования
- Границы кадастрового деления
- Красные линии дорог

СОГЛАСОВАНО:	
Имя и Подп.	Взамен и на N
Подпись и дата	

						22/12-4-2024-ППТ		
						Проект планировки территории центральной части г. Баксан, ограниченной: пр-кт Ленина, ул. Чемазюкова, ул. Советская, ул. Панаюти		
Изм.	Копия	Лист	№Фак	Подп.	Дата	Масштаб 1:1000	Стадия	Лист
разраб.		Хоронов А.А.					ПД	Листов
						Разбивочный чертеж красных линий		АРТ ПРОЕКТ