



Общество с ограниченной
ответственностью «ГеоВерсум»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ) ИННОВАЦИОННОГО МЕДИЦИНСКОГО КЛАСТЕРА
НА ТЕРРИТОРИИ РЕГИОНА КАВКАЗСКИХ МИНЕРАЛЬНЫХ ВОД**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

г. Ставрополь, 2017

ООО «ГеоВерсум»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ) ИННОВАЦИОННОГО МЕДИЦИНСКОГО КЛАСТЕРА
НА ТЕРРИТОРИИ РЕГИОНА КАВКАЗСКИХ МИНЕРАЛЬНЫХ ВОД**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Директор



М.В. Черномуров

г. Ставрополь, 2017

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Состав документации		Примечание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1. Графическая часть		
ПП-1	Чертеж планировки территории. Красные линии. М 1:5000	
ПП-2	Чертеж планировки территории. Границы элементов планировочной структуры. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:5000	
Раздел 2. Текстовая часть		
ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
ПП-1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий Краснокурганского сельского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:5000	
ПП-2	Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети. М 1:5000	
ПП-3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:5000	
ПП-4	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:5000	
ПП-5	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов. М 1:5000	
ПП-6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:5000	
Раздел 4. Пояснительная записка		
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1. Графическая часть		
ПМ-1	Чертеж межевания территории. Красные линии. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков. М 1:5000	
Раздел 2. Тестовая часть		
ТОМ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		

Раздел 3. Графическая часть		
ПМ-1	Чертеж межевания территории. Границы существующих земельных участков. Границы зон с особыми условиями использования территории. Границы территорий объектов культурного наследия. М 1:5000	

Содержание

	Наименование	Номер листа
Раздел 1. Графическая часть		
ПП-1	Чертеж планировки территории. Красные линии. М 1:5000	
ПП-2	Чертеж планировки территории. Границы элементов планировочной структуры. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:5000	
Раздел 2. Текстовая часть		
1	Введение	6
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	8
2.1	Общие сведения о проектируемой территории	8
2.2	Основные положения концепции создания инновационного медицинского кластера в регионе Кавказских Минеральных Вод и плана мероприятий по ее реализации	9
2.3	Элементы планировочной структуры. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	17
2.4	Градостроительное зонирование проектируемой территории	18
2.5	Предложения по установлению красных линий	20
	Приложение А. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий	21

1. Введение

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) инновационного медицинского кластера на территории региона Кавказских Минеральных Вод разработана в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) (далее – ГрК РФ) на основании договора и технического задания.

Согласно ст. 42 ГрК РФ подготовка проектов 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. Проект планировки территории является основанием для разработки проекта межевания территории.

Целью проекта планировки территории является определение на предпроектной стадии архитектурно-планировочных решений, возможных вариантов формирования застройки с целью принятия для дальнейшей разработки оптимальных решений, а также возможности согласования планируемых решений с соответствующими архитектурными, инженерными и природоохранными службами.

Подготовленный проект планировки территории является основанием для последующей подготовки проектной документации для осуществления строительства, выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков. Материалы утвержденного проекта планировки территории должны учитываться при разработке инвестиционных паспортов территорий и объектов, проектов застройки элементов планировочной структуры, выдаче градостроительных планов земельных участков.

Система координат, в соответствии с приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 г. № П/256, принята МСК – 09-95.

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017);
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;
- Генеральный план Краснокурганского сельского поселения Малокарачаевского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, утвержденный решением Совета Краснокурганского сельского поселения «Об утверждении проекта внесения изменений в Генеральный план Краснокурганского сельского поселения Малокарачаевского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики» № 08 от 21.07.2017 г.;
- Правила землепользования и застройки Краснокурганского сельского поселения Малокарачаевского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, утвержденные решением Совета Малокарачаевского муниципального района третьего созыва «Об утверждении Правила землепользования и застройки Краснокурганского сельского поселения Малокарачаевского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики» № 35 от 01.11.2017 г.

Принятые сокращения и обозначения:

Инновационный медицинский кластер (далее – медицинский кластер, кластер) – совокупность инновационных, в том числе ядерных, медицинских, образовательных, научных, производственных и

фармацевтических предприятий различного размера, территориально интегрированных на одном локальном земельном участке в единую систему предоставления медицинских услуг населению и сопутствующему бизнесу.

Якорный проект – инвестиционный инфраструктурный проект, обладающий кластерообразующими эффектами, которые задают основные направления развития кластера и формируют потенциал его развития.

Ключевые проекты – инвестиционные проекты, способствующие реализации Якорных проектов и достижению стратегических выгод для всего кластера или его существенных сегментов.

Иные (сопутствующие) проекты – проекты, имеющие существенное значение для развития кластера реализующие сервисные функции, т.е. логистические, сбытовые, ремонтные, создающие условия для проживания и т.д.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

2.1 Общие сведения о проектируемой территории

Инновационный медицинский кластер в регионе Кавказских Минеральных Вод первый в России проект, который позволит объединить на одной территории уникальные природные особенности Кавказских Минеральных Вод с лечением, реабилитацией, наукой и образованием.

В административном отношении создание медицинского кластера планируется в границах с. Красный Курган Краснокурганского сельского поселения Малокарачаевского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики. Проектируемая территория представлена земельными участками с кадастровыми номерами 09:08:0020103:275, 09:08:0020103:690, 09:08:0020103:289, 09:08:0020103:248 с категорией земель – земли населенных пунктов.

2.2 Основные положения концепции создания инновационного медицинского кластера в регионе Кавказских Минеральных Вод и плана мероприятий по ее реализации

На основании оценки различных сценариев развития инновационного медицинского кластера в регионе СКФО выбран вариант, который сконцентрирован в большей степени на функции обучения, образования и исследовательской работе и который характеризуется следующими основными показателями:

- общая площадь земельного участка – 350 га (с учетом потенциального расширения номенклатуры предприятий);
- общая площадь зданий, строений и сооружений кластера – 683 тыс. м²;
- общее количество медицинских коек – 1 786 ед.;
- общее количество санаторно-курортных и реабилитационных коек – 810 ед.;
- общее количество новых рабочих мест, создаваемых в рамках инновационного медицинского кластера – 6 732;
- всего рабочих мест инновационного медицинского кластера прямых и генерируемых в смежных отраслях и частном бизнесе – 25 992;
- из них высокопроизводительных квалифицированных рабочих мест – 10 779.

В соответствии с выбранным **Сценарием № 1** первого этапа реализации проекта, предлагаемый к реализации Медицинский инновационный кластер состоит из следующих Ключевых кластерных элементов:

- **Якорный проект**, который в свою очередь состоит из Медицинского университета (высшее учебное заведение), Университетской клиники и Научно-исследовательского центра;

- **Ключевые проекты № 1** – совокупность 3 медицинских клиник – хирургическая малоинвазивная клиника непродолжительного пребывания, хирургическая клиника абдоминальной хирургии и клиника матери и ребенка, имеющих характер обучающих клиник, в которых будет проходить, помимо терапевтического процесса, также медицинская практика студентов и аспирантов медицинского университета Якорного проекта;
- **Ключевые проекты № 2** – совокупность 7 клиник различных реабилитационных направлений – ортопедическая реабилитация, кардиоваскулярная реабилитация, общая (терапевтическая) реабилитация (2 клиники), онкорезабилитация, детская и неврологическая реабилитация;
- **технологический парк** (далее – **технопарк**), в состав которого предлагается включать индустриальные/промышленные проекты различных медицинских и околomedicalных производств; примером таких производств могут служить следующие:
 - завод по производству препаратов на основе плазмы крови;
 - завод по производству имплантатов и различных протезов;
 - предприятие по производству медицинского диагностического оборудования (аппараты УЗИ, цифровые рентгены, денситометры, аппаратура магниторезонансной и компьютерной томографии, другие) и т.д.

В целом предлагаемая функциональная модель кластера и его основные показатели приведены в таблицах 1, 2, 3.

Таблица 1.

Тип проекта	Якорный	Ключевые проекты № 1	Ключевые проекты № 2
Показатели	Медицинский университет, Университетская клиника, Научно-исследовательский центр	3 обучающие клиники: Хирургическая малоинвазивная клиника, Клиника абдоминальной хирургии, Клиника матери и ребенка	7 центров медицинской реабилитации и санаторно-курортного лечения
Вид проекта по типу финансирования	Государственно-частное партнерство	Государственно-частное партнерство	Государственно-частное партнерство
Общая площадь помещений, м²	120 000	60 000	75 000
Количество коек, вкл. койки интенсивной терапии и интенсивного наблюдения	576 (общее количество коек)	400	810
Число посещений в смену, ед.	300	800	13 400 (пациентов в год)
Количество персонала, чел.	2 205	1 477	1 600

Таблица 2.

Тип проекта	Сопутствующий	Сопутствующий
Показатели	Технопарк	Социальная инфраструктура
Вид проекта по типу финансирования	Частный	Частный
Общая площадь помещений, м²	150 000	278 000
Количество мест	-	5 000
Количество персонала, чел.	250	1 200

Таблица 3.

Всего по кластеру	
Показатели	
Общая площадь помещений, м²	683 000
Количество коек медицинского назначения	1 786
Количество мест в отелях, апартаментах и общежитиях	5 000
Количество персонала, чел.	6 732

Этапность Якорного проекта

Якорный проект планируется к реализации в 2 этапа. Содержание каждого этапа представлено в таблице 4.

Таблица 4.

Этап 1 (до 2020 года)	Этап 2 (после 2020 года)
Медицинский университет (высшее учебное заведение): строительство, монтаж инженерных и ИТ систем, оснащение оборудованием в полном объеме	
Научно-исследовательский центр: – блок биомедицинских исследований: строительство, монтаж инженерных и ИТ систем, оснащение оборудованием в полном объеме. – блок клинических исследований: строительство, монтаж инженерных и ИТ систем, оснащение оборудованием в полном объеме	Научно-исследовательский центр – виварий: – строительство, монтаж инженерных и ИТ систем, оснащение оборудованием в полном объеме
Университетская клиника: Операционный блок, Диагностический блок, Палатные блоки, Административный блок, Лабораторный корпус, Патологоанатомический корпус, Вспомогательный корпус: строительство, монтаж инженерных и ИТ систем, оснащение оборудованием в полном объеме.	Университетская клиника: Центр лучевой терапии и ядерной медицины: строительство, монтаж инженерных и ИТ систем, оснащение оборудованием в полном объеме.
Работы по устройству наружных внутриплощадочных инженерных сетей: в объеме 95 %	Работы по устройству наружных внутриплощадочных инженерных сетей (в районе объектов, возводимых в рамках 2-го этапа, например дренаж, выпуски): в объеме 5 %
Работы по благоустройству и озеленению территории: в объеме 95 %	Работы по благоустройству и озеленению территории (в районе объектов, возводимых в рамках 2-го этапа): в объеме 5 %

На Этапе 1 вводятся все функциональные подразделения, которые позволят Якорному проекту функционировать сбалансированно. По мере роста загрузки будет реализован Этап 2, увеличивающий мощность научно-исследовательского центра до проектных параметров. Центр лучевой терапии и ядерной медицины может быть построен и введен также в рамках 2-го этапа за счёт других источников финансирования или других инвестиционных программ.

Ключевые объекты №2

Таблица 5.

Ключевые проекты № 2 - Центры медицинской реабилитации и санаторно-курортного лечения				
	Площадь, м2	Размер участка, га	Количество коек всего, шт.	Количество пациентов*, чел./год
Кардиоваскулярная	10 800	2,4	120	2 000
Ортопедическая	10 800	2,4	120	2 000
Неврологическая	11 000	2,2	110	1 700
Общая (терапевтическая) - 2 центра	21 600	4,8	240	4 000
Детская	10 800	2,4	120	2 000
Онкологическая	10 000	2	100	1 700

* Исходя из среднего срока реабилитации в 21 день

Обеспечивающая инфраструктура

При создании инновационного медицинского кластера на территории выбранного участка необходимо созданию обеспечивающей инфраструктуры.

Основные объекты обеспечивающей инфраструктуры представлены в таблице 6.

Таблица 6.

		Количество, шт.
1.	Обеспечение электроэнергией (подстанция напряжением 110/10 мощностью 2х 16 МВт с подводящими линиями, техническое согласование)	1
2.	Водоснабжение (2 резервуара по 5 тыс. м ³)	2
3.	Газовые котельные по тепловой энергии до 20 Гкал с подводящими сетями	3
4.	Хозфекальные очистные сооружения производительностью до 11 тыс. м ³ /сутки	1
5.	Очистные сооружения ливневого стока	3
6.	Разводящие сети электроснабжения, водопроводов, теплоснабжения, хозяйственной и ливневой канализации	

Функциональные элементы кластера

Таблица 7.

№	Проект	Минимальная требуемая площадь для размещения, га	Характеристики
1.	Якорный проект, включая:	15,5	
1.1.	Медицинский университет (высшее учебное заведение)	9,0 ¹	Мощность – 2 000 студентов и 500 аспирантов Количество персонала – 217 чел. Общая площадь зданий – 23,6 тыс. кв. м
1.2.	Университетская клиника	5,3 ²	Мощность – 576 коек Количество персонала – 1 800 чел. Общая площадь зданий – 80 тыс. кв. м
1.3.	Научно-исследовательский центр	1,2	Количество персонала – 188 чел. Общая площадь зданий – 16,4 тыс. кв. м
2.	Ключевые проекты № 1 (совокупность 3 медицинских специализированных клиник, имеющих характер обучающих клиник, в которых будет проходить помимо терапевтического процесса также медицинская практика студентов и аспирантов медицинского университета Якорного проекта), в том числе:	8,0	
2.1.	Хирургическая малоинвазивная клиника	2,4 ³	Мощность – 120 коек Общая площадь зданий – 18 тыс. кв. м Количество персонала – 420 чел.
2.2.	Хирургическая клиника абдоминальной хирургии	2,8 ⁴	Мощность – 140 коек Общая площадь зданий – 21 тыс. кв. м Количество персонала – 532 чел.
2.3.	Клиника Матери и ребенка	2,8 ⁵	Мощность – 140 коек Общая площадь зданий – 21 тыс. кв. м Количество персонала – 525 чел.

¹ Согласно СП 42.13330.2011 Приложение Ж

² Согласно п.2.11 СанПиН 2.1.3.2630-10

³ Согласно п.2.11 СанПиН 2.1.3.2630-10

⁴ Согласно п.2.11 СанПиН 2.1.3.2630-10

⁵ Согласно п.2.11 СанПиН 2.1.3.2630-10

№	Проект	Минимальная требуемая площадь для размещения, га	Характеристики
3.	Ключевые проекты № 2 (совокупность расположенных в нескольких городах региона 7 Центров медицинской реабилитации и санаторно-курортного лечения), в т.ч.:	16,2	
3.1.	Центр ортопедической реабилитации	2,4 ⁶	Мощность – 120 коек Общая площадь зданий – 10,8 тыс. кв. м
3.2.	Центр кардиоваскулярной реабилитации	2,4 ⁷	Мощность – 120 коек Общая площадь зданий – 10,8 тыс. кв. м
3.3.	Центр общей терапевтической реабилитации	2,4 ⁸	Мощность – 120 коек Общая площадь зданий – 10,8 тыс. кв. м
3.4.	Центр общей терапевтической реабилитации	2,4 ⁹	Мощность – 120 коек Общая площадь зданий – 10,8 тыс. кв. м
3.5.	Центр детской реабилитации	2,4 ¹⁰	Мощность – 120 коек Общая площадь зданий – 10,8 тыс. кв. м
3.6.	Центр онкологической реабилитации	2,0 ¹¹	Мощность – 100 коек Общая площадь зданий – 10,0 тыс. кв. м
3.7.	Центр неврологической реабилитации	2,2 ¹²	Мощность – 110 коек Общая площадь зданий – 11,0 тыс. кв. м
4.	Объекты Сопутствующего формата, в т.ч.:	55,0	
4.1.	Технопарк	25,0	Общая площадь зданий – 150 тыс. кв. м
4.2.	Гостиницы	4,0 ¹³	Количество гостей – 500 чел. Общая площадь зданий – 18 тыс. кв. м

⁶ Согласно п.2.11 СанПиН 2.1.3.2630-10

⁷ Согласно п.2.11 СанПиН 2.1.3.2630-10

⁸ Согласно п.2.11 СанПиН 2.1.3.2630-10

⁹ Согласно п.2.11 СанПиН 2.1.3.2630-10

¹⁰ Согласно п.2.11 СанПиН 2.1.3.2630-10

¹⁰ Согласно п.2.11 СанПиН 2.1.3.2630-10

¹⁰ Согласно п.2.11 СанПиН 2.1.3.2630-10

¹¹ Согласно п.2.11 СанПиН 2.1.3.2630-10

¹² Согласно п.2.11 СанПиН 2.1.3.2630-10

¹³ Согласно СП 42.13330.2011 Приложение Ж

№	Проект	Минимальная требуемая площадь для размещения, га	Характеристики
4.3.	Квартиры, общежития для учащихся, преподавателей, сотрудников	21,0	Количество учащихся, преподавателей, сотрудников – 5 000 чел. (с учетом семей – 10000 чел.) Общая площадь зданий – 260 тыс. кв. м
4.4.	Паркинги, объекты социально-бытового назначения (магазины, кафе, аптеки, кинотеатр и т. д.)	5,0	
	Всего:	94,7	

Кроме указанных в таблице элементов кластера предполагается, что на территории кластера будет предусмотрена площадка для возможности посадки средств медицинской авиации (в частности, вертолетов).

По существующему международному опыту и действующим российским нормам проектирования¹⁴ площадь зеленых насаждений должна составлять не менее 50% от общей площади земельного участка. В представленных в таблице выше расчетах площадь зеленых насаждений для каждого типа объекта уже учтена в площади необходимого для его размещения земельного участка.

Учитывая предлагаемую функциональную модель кластера, оптимальным является размещение Якорного, Ключевых проектов №1 и объектов Сопутствующего формата на одной территории, что позволит:

- снизить стоимость размещения объектов кластера за счет создания на одной площадке транспортной и инженерной инфраструктуры;
- обеспечить наиболее оптимальные логистические схемы функциональных потоков между объектами кластера;
- реализовать возможность централизованной организации подразделений вспомогательного назначения (прачечная, пищеблок,

¹⁴ Согласно п.2.13 СанПиН 2.1.3.2630-10

клинико-диагностические лаборатории, стерилизационное отделение и т.д.);

- обеспечить централизованную организацию и управление.

Согласно предлагаемому сценарию для размещения вышеуказанных объектов кластера (Якорного проекта, Ключевых проектов №1 и объектов Сопутствующего формата) на одном участке требуется минимальная площадь участка (участков) – около 78,5 га, в том числе:

для Якорного проекта – 15,5 га;

для Ключевых проектов № 1 – 8,0 га;

для объектов сопутствующих форматов – 55,0 га.

Для размещения Ключевых проектов № 2 требуется минимальная площадь участка (участков) – около 16,2 га.

Местоположение Ключевых проектов № 2 (медицинской реабилитации и санаторно-курортного лечения) предполагается в нескольких городах региона КМВ. Их создание возможно на базе существующих объектов санаторно-курортного комплекса, выбор которых (предусматривающий оценку затрат на необходимую модернизацию, реконструкцию выбранного объекта) для целей интеграции в кластер будет осуществляться на следующих этапах работы.

Таким образом, для размещения всех объектов кластера требуется минимальная общая площадь участков – около 94,7 га.

2.3 Элементы планировочной структуры. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Проект планировки территории предусматривает выделение элементов планировочной структуры в виде проектируемых кварталов, а также установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемой территории. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства сформированы с учетом требований к площади земельных участков для различных видов застройки.

Проектируемые кварталы, а также зоны планируемого размещения объектов капитального строительства отображены на чертеже: «Чертеж планировки территории. Границы элементов планировочной структуры. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:5000».

2.4 Градостроительное зонирование проектируемой территории

Правилами землепользования и застройки Краснокурганского сельского поселения Малокарачаевского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики, утвержденных решением Совета Малокарачаевского муниципального района третьего созыва «Об утверждении Правила землепользования и застройки Краснокурганского сельского поселения Малокарачаевского муниципального района Карачаево-Черкесской Республики» № 35 от 01.11.2017 г. в целях размещения планируемого медицинского кластера предусмотрена территориальная зона – ИМК-Зона размещения инновационного медицинского кластера и сопутствующих объектов.

Зона размещения инновационного медицинского кластера и сопутствующих объектов выделяется с целью размещения ядерных, медицинских, образовательных, научных, производственных и фармацевтических предприятий различного размера, территориально интегрированных в единую систему предоставления медицинских услуг населению и сопутствующему бизнесу.

Согласно градостроительным регламентам предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежат ограничению.

Градостроительным регламентом также определяются виды разрешенного использования земельных участков в данной территориальной зоне, представленные в таблице 8.

Таблице 8.

Виды разрешенного использования	Код
1. Основные виды разрешенного использования	
Жилая застройка	2.0
Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
Предпринимательство	4.0
Отдых (рекреация)	5.0
Производственная деятельность	6.0
Легкая промышленность	6.3
Фармацевтическая промышленность	6.3.1
Пищевая промышленность	6.4
Нефтехимическая промышленность	6.5
Энергетика	6.7
Атомная энергетика	6.7.1
Связь	6.8
Склады	6.9
Транспорт	7.0
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Курортная деятельность	9.2
Санаторная деятельность	9.2.1
Историко-культурная деятельность	9.3
Водные объекты	11.0
Общее пользование водными объектами	11.1
Специальное пользование водными объектами	11.2
Гидротехнические сооружения	11.3
Земельные участки(территории) общего пользования	12.0
Ритуальная деятельность	12.1
Специальная деятельность	12.2
Ведение огородничества	13.1
Ведение садоводства	13.2
Ведение дачного хозяйства	13.3
2. Условно разрешенные виды использования:	
не установлены	
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними	
не установлены	

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в данной территориальной зоне не подлежат ограничению.

Предельные параметры разрешенного строительства конкретного объекта строительства определяются в соответствии с нормативами

градостроительного проектирования, техническими регламентами, сводом правил «СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

2.5 Предложения по установлению красных линий

В соответствии со ст. 1 ГрК РФ красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Красные линии устанавливаются на основании нормативного документа «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ».

В настоящем проекте планировки территории устанавливаются красные линии и отображены на чертеже «Чертеж планировки территории. Красные линии».

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий представлен в **Приложении А**.

**Приложение А. Перечень координат характерных точек
устанавливаемых красных линий**

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
Линия 1		
1	552 218,01	373 521,94
2	552 315,35	373 410,27
3	552 295,60	372 970,09
4	552 547,32	372 681,31
5	552 410,11	372 561,20
6	552 435,78	372 531,75
7	552 271,89	372 404,55
8	552 099,46	372 341,54
9	552 114,02	372 502,16
10	551 941,83	373 052,32
11	551 932,39	373 226,15
12	551 978,28	373 500,38
1	552 218,01	373 521,94
Линия 2		
1	552 577,42	372 707,66
2	552 336,27	372 984,31
3	552 353,86	373 396,51
4	552 762,87	373 761,16
5	553 203,47	373 255,70
1	552 577,42	372 707,66
Линия 3		
1	552 309,41	373 456,55
2	552 501,47	373 627,78
3	552 732,66	373 833,56
4	552 755,41	373 807,75
5	552 947,03	373 978,59
6	552 855,46	374 084,19
7	552 873,19	374 100,86
8	552 892,75	374 376,80
9	552 791,20	374 383,20
10	552 785,29	374 302,05
11	552 761,35	374 282,88
12	552 752,49	374 293,76
13	552 741,92	374 303,61
14	552 730,67	374 310,78
15	552 718,20	374 316,45
16	552 705,12	374 320,04
17	552 692,00	374 321,48
18	552 680,24	374 321,17
19	552 668,55	374 319,11

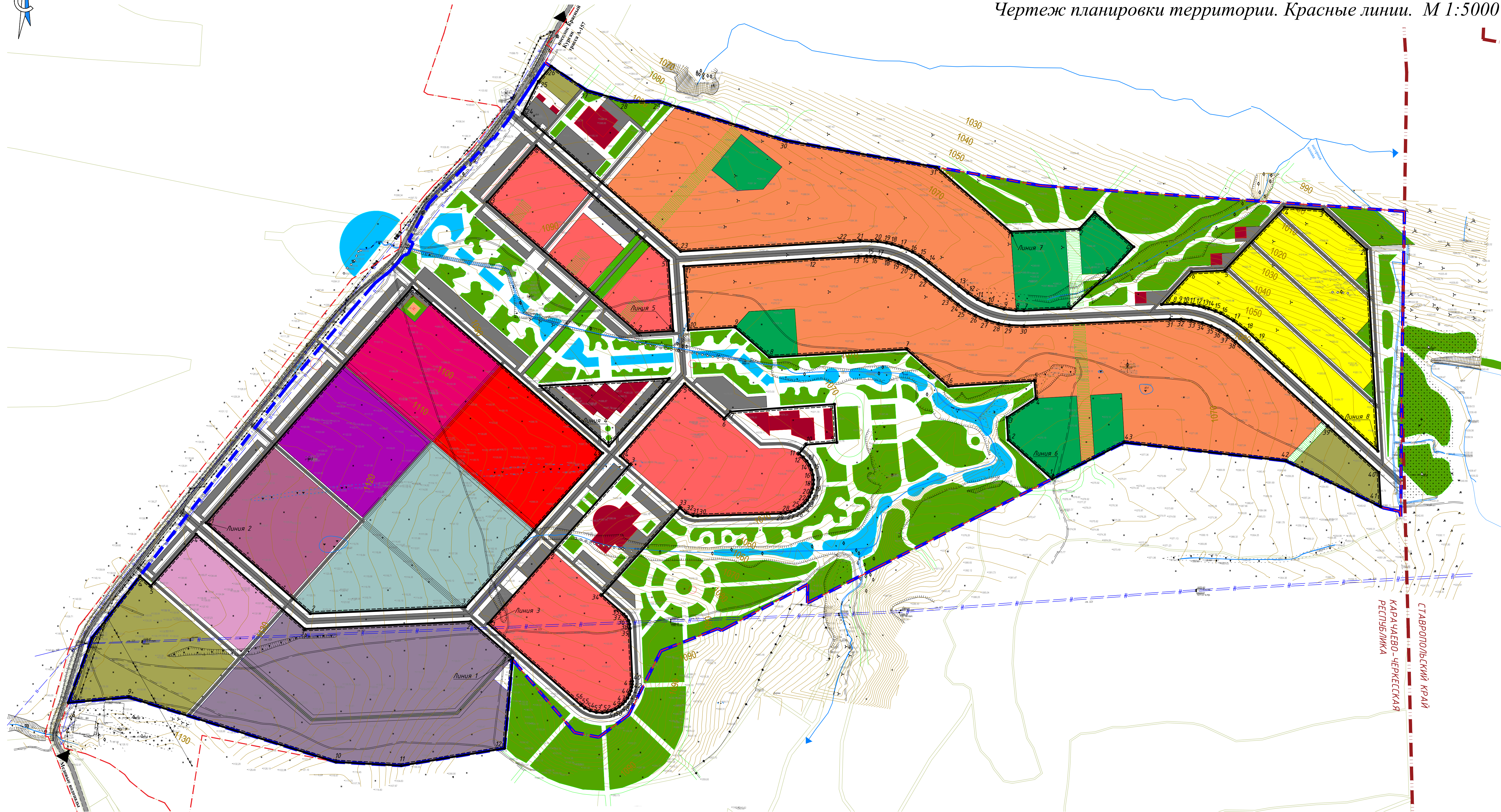
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
20	552 657,42	374 315,75
21	552 646,59	374 310,61
22	552 637,58	374 304,94
23	552 630,05	374 298,64
24	552 622,69	374 291,10
25	552 615,83	374 281,87
26	552 610,06	374 271,45
27	552 605,73	374 260,19
28	552 602,81	374 247,03
29	552 601,98	374 234,38
30	552 595,64	374 013,74
31	552 596,62	374 001,09
32	552 603,37	373 982,33
33	552 617,02	373 966,57
34	552 385,76	373 759,13
35	552 334,98	373 817,31
36	552 328,22	373 823,78
37	552 317,86	373 829,87
38	552 308,22	373 832,75
39	552 296,70	373 833,78
40	552 156,27	373 840,16
41	552 148,47	373 839,82
42	552 140,50	373 838,61
43	552 131,02	373 836,59
44	552 121,24	373 832,75
45	552 111,76	373 827,77
46	552 102,99	373 821,17
47	552 095,87	373 814,91
48	552 088,07	373 805,43
49	552 082,09	373 795,67
50	552 077,36	373 785,02
51	552 073,87	373 772,64
52	552 072,59	373 760,47
53	552 073,66	373 744,29
54	552 078,03	373 727,88
55	552 085,31	373 713,47
56	552 093,05	373 703,33
1	552 309,41	373 456,55
Линия 4		
1	552 781,43	373 777,70
2	552 961,41	373 938,18

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
3	552 941,73	373 594,45
1	552 781,43	373 777,70
Линия 5		
1	553 087,59	373 948,67
2	553 082,15	373 854,02
3	553 430,47	373 454,41
4	553 579,87	373 585,20
5	553 274,13	373 935,95
1	553 087,59	373 948,67
Линия 6		
1	552 693,97	374 955,06
2	552 797,55	374 838,47
3	552 857,53	374 834,74
4	552 908,59	374 912,09
5	552 954,84	374 908,35
6	552 940,20	374 679,62
7	553 038,54	374 568,49
8	553 017,57	374 204,26
9	553 097,33	374 112,77
10	553 090,01	373 988,53
11	553 259,26	373 976,99
12	553 279,83	374 321,60
13	553 285,98	374 441,15
14	553 286,83	374 462,48
15	553 286,59	374 472,86
16	553 285,78	374 484,41
17	553 284,10	374 497,77
18	553 279,25	374 521,03
19	553 270,78	374 546,89
20	553 259,35	374 571,49
21	553 245,99	374 593,31
22	553 225,61	374 619,97
23	553 175,26	374 684,25
24	553158,75	374705,33
25	553144,85	374723,42
26	553129,39	374751,91
27	553116,63	374782,14
28	553107,79	374812,98
29	553102,98	374841,71
30	553101,43	374880,46
31	553118,68	375268,29
32	553119,08	375298,2
33	553116,21	375325,46
34	553109,45	375354,42

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
35	553101,02	375377,68
36	553090,08	375400
37	553076,98	375420,76
38	553059,12	375442,92
39	552835,35	375687,83
40	552711,5	375823,37
41	552620,13	375828,4
42	552742,07	375575,75
43	552791,24	375147,18
1	552693,97	374955,06
Линия 7		
1	553 351,29	374 845,30
2	553 359,01	375 027,53
3	553 402,87	375 068,21
4	553 311,07	375 171,96
5	553 241,05	375 107,14
6	553 146,96	375 004,35
7	553 141,43	374 880,17
8	553 141,59	374 859,48
9	553 145,19	374 827,31
10	553 157,29	374 785,44
11	553 171,28	374 756,22
12	553 187,86	374 731,06
13	553 206,43	374 707,32
14	553 269,25	374 627,13
15	553 285,24	374 604,38
16	553 296,81	374 584,11
17	553 309,96	374 554,20
18	553 317,80	374 529,36
19	553 321,12	374 515,22
20	553 324,90	374 491,79
21	553 326,25	374 445,11
22	553 323,66	374 400,00
23	553 298,80	373 968,18
24	553 665,14	373 547,91
25	553 750,69	373 590,42
26	553 791,20	373 624,31
27	553 726,12	373 720,42
28	553698,03	373820,07
29	553 698,03	373 911,25
30	553 593,82	374 248,02
31	553 522,85	374 648,39
1	553 351,29	374 845,30
Линия 8		

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	552 767,84	375 820,85
2	553 303,61	375 790,60
3	553 409,91	375 674,26
4	553 416,50	375 572,57
5	553 248,10	375 413,46
6	553 244,21	375 326,00
7	553 157,70	375 245,71
8	553 159,03	375 275,62
9	553 159,24	375 293,24
10	553 158,45	375 309,04
11	553 155,93	375 330,14

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
12	553 152,98	375 345,72
13	553 149,96	375 358,03
14	553 146,21	375 370,66
15	553 139,72	375 388,58
16	553 133,89	375 402,95
17	553 114,32	375 436,84
18	553 089,42	375 469,93
19	553 061,08	375 499,90
1	552 767,84	375 820,85



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- — — — — граница проектирования
- — — — — граница субъекта Российской Федерации
- — — — — граница населенного пункта с. Красный Курган
- — — — — границы земельных участков учтенных в ЕГРН
- — — — — водовод
- — — — — линия электропередачи воздушная высокого напряжения
- — — — — автомобильная дорога межмуниципального значения Конзавод-Комунстрой-Медовый водопад

- — — — — устанавливаемые красные линии
- — — — — линии регулирования застройки
- — — — — номер красной линии
- — — — — поворотная точка красной линии и ее номер

- зона медицинского университета
- зона университетской клиники
- зона научно-исследовательского центра
- зона резервных территорий якорных объектов
- зона специализированных клиник
- зона центров медицинской реабилитации
- зона технопарка
- зоны гостиничных комплексов и общежитий

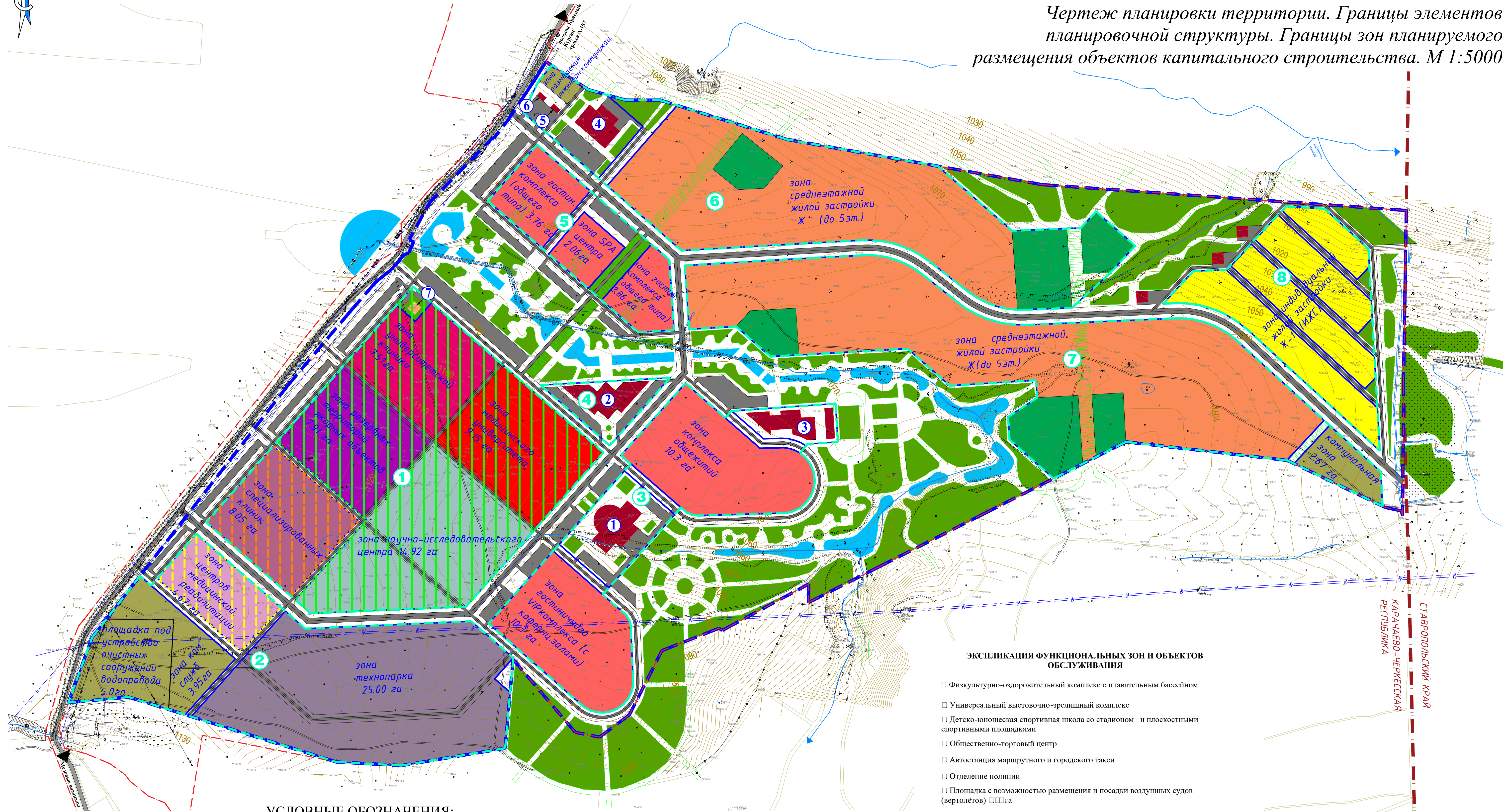
- зона среднетажной жилой застройки
- зона индивидуальной жилой застройки
- территории детских дошкольных и школьных учреждений
- территории зеленых насаждений
- зоны размещения инженерных коммуникаций, очистных сооружений
- проектируемые улицы, проезды

Примечание:
каталог координат устанавливаемых красных линий предоставлен в Приложении А текстовой части проекта планировки территории

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) ИННОВАЦИОННОГО МЕДИЦИНСКОГО КЛАСТЕРА НА ТЕРРИТОРИИ РЕГИОНА КАВКАЗСКИХ МИНЕРАЛЬНЫХ ВОД					
Изм.	Кол. ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Чернышова М.В.				
ГАП	Галай Н.А.				
Архитектор	Гришин В.В.				
Кад. инженер	Чернышова О.Н.				
Нач. контролер	Паньшин Д.И.				
Проект планировки территории. Том 1. Основная часть. Раздел 1. Графическая часть				Стадия	Лист
Чертеж планировки территории. Красные линии. М 1:5000				ПП	1
					2
ООО "ГеоВерсум"					
Формат А1					

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж планировки территории. Границы элементов
планировочной структуры. Границы зон планируемого
размещения объектов капитального строительства. М 1:5000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ЭКСПЛИКАЦИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН И ОБЪЕКТОВ
ОБСЛУЖИВАНИЯ

- Физкультурно-оздоровительный комплекс с плавательным бассейном
- Универсальный выставочно-зрелищный комплекс
- Детско-юношеская спортивная школа со стадионом и плоскостными спортивными площадками
- Общественно-торговый центр
- Автостанция маршрутного и городского такси
- Отделение полиции
- Площадка с возможностью размещения и посадки воздушных судов (вертолётов)

- граница проектирования
- граница субъекта Российской Федерации
- граница населенного пункта с. Красный Курган
- границы земельных участков учтенных в ЕГРН
- водовод
- линия электропередачи воздушная высокого напряжения
- автомобильная дорога межмуниципального значения Конзавод-Комустрой-Медовый водопад

- границы проектируемых кварталов, планируемых элементов планировочной структуры
- номер квартала
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- номер объекта
- территории Якорных проектов
- территории Ключевых проектов №1
- территории Ключевых проектов №2

- зона медицинского университета
- зона университетской клиники
- зона научно-исследовательского центра
- зона резервных территорий якорных объектов
- зона специализированных клиник
- зона центров медицинской реабилитации
- зона технопарка
- зоны гостиничных комплексов и общежитий

- зона среднеэтажной жилой застройки
- зона индивидуальной жилой застройки
- территории детских дошкольных и школьных учреждений
- территории зеленых насаждений
- зоны размещения инженерных коммуникаций, очистных сооружений
- проектируемые улицы, проезды

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) ИННОВАЦИОННОГО МЕДИЦИНСКОГО КЛАСТЕРА НА ТЕРРИТОРИИ РЕГИОНА КАВКАЗСКИХ МИНЕРАЛЬНЫХ ВОД					
Изм.	Кол. ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Чернышев М.В.				
ГАП	Галай Н.А.				
Архитектор	Гришин В.В.				
Кад. инженер	Чернышова О.Н.				
Нач. контролер	Панов Д.И.				
Проект планировки территории. Том 1. Основная часть. Раздел 1. Графическая часть				Стадия	Лист
Чертеж планировки территории. Границы элементов планировочной структуры. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:5000				ПП	2
				000 "ГеоВерсум"	