



**УПРАВЛЕНИЕ
ПО ЭКОНОМИКЕ И
ИНВЕСТИЦИЯМ
АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДА-КУРОРТА КИСЛОВОДСКА**

пр. Победы, 25, город-курорт Кисловодск, 357700
тел./факс: (887937) 2-52-20
E-mail: economisty@bk.ru
ОГРН 1062628008948. ОКПО 79993694
ИНН ККП 2628047043/262801001
Сайт: www.kislovodsk-kurort.org
14.04.2020 № 01-03/213

Начальнику управления
архитектуры и градостроительства
администрации
города-курорта Кисловодска

А.П. Миненко

Уважаемый Александр Петрович!

Для формирования Прогноза социально-экономических и иных последствий принятия закона Ставропольского края о присоединении территорий Предгорного района Ставропольского края к территории городского округа города-курорта Кисловодска сообщаю следующее:

С учетом национальных проектов и роли федеральных курортов в сбережении народа России, стратегической целью развития Кисловодска является обеспечение использования его уникального природно-климатического ресурса в сохранении здоровья нации и укрепление конкурентных позиций страны на мировом рынке оздоровительного туризма.

Необходимость комплексного федерального курорта определена перечнем поручений Президента Российской Федерации от 18.04.2015 года № Пр-731 и перечнем мероприятий, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2016 № 2899-р. Одной из важнейших задач этих поручений является необходимость подготовки предложений по реализации новых перспективных проектов, направленных на развитие федерального курорта.

Пространственно-планировочной формой развития города, направленной на реализацию поставленных поручениями задач, согласно Стратегии социально-экономического развития города-курорта Кисловодска до 2035 года, утвержденной Законом Ставропольского края от 12.02.2020 № 27-кз является расширение границ города-курорта Кисловодска и освоение прилегающих территорий Предгорного муниципального района Ставропольского края. Данная мера позволит избежать уплотнения застройки и обеспечит территориальный резерв для появления новых функций в туристско-рекреационной сфере, формирование новых зон жилищной застройки, в том числе для реализации комплексного проекта по реконструкции застроенной территории с переселением части жителей из неблагоустроенного старого жилья, расположенного в первой горно-санитарной охранной зоне и высвобождением площадок под развитие санаторно-курортного комплекса в центральной части города, развитие

природно-экологического каркаса, создание новых зеленых зон на основе ландшафтного планирования, увеличение площади городских лесов.

Проектом генерального плана предусмотрено расширение границы городского округа за счет земель Предгорного района: с востока на 2-3 км, с юга – по границе с Кабардино-Балкарской Республикой, с запада – по границе с республикой Карачаево-Черкессия. Вследствие этого, в состав городского округа войдут 3 населенных пункта: поселки Правоберёзовский, Левоберёзовский и Высокогорный, а также земельные участки, право собственности на которые не разграничено, в целом общая площадь присоединяемой территории составит 6500 га или 65 км².

Поселок Левоберезовский: до 1 марта 1966 года поселок - «Пчелопитомник» входил в состав территории Зеленогорского сельсовета Предгорного района. В 1972 году Указом Президиума ВС РСФСР поселок пчелопитомника переименован в Левоберезовский. Территория поселка в границах населенного пункта составляет 38,6 га. Застроенные территории поселка имеют смешанную планировочную структуру со сложившимся функциональным использованием земель. Численность населения на 01.01.2020 г. составляет 285 человек, 149 лицевого счетов. Хозяйственно-питьевое водоснабжение осуществляется от каптажа родника. В системе водоснабжения имеется 2 сборных резервуара чистой воды, общей емкостью 600 м³. Насосные станции отсутствуют. Поселок газифицирован. Объекты социального и культурного назначения: МБДОУ «Детский сад № 30» общеразвивающего вида с приоритетным осуществлением физического направления развития воспитанников, фельдшерско-акушерский пункт, магазин.

Поселок Правоберезовский: территория поселка в границах населенного пункта составляет 51,8 га. Численность населения -

126 человек, согласно похозяйственного учета 40 лицевого счетов. В поселке присутствует только одноэтажная застройка. Объекты социального и культурного назначения отсутствуют. Лечебных учреждений нет. Магазинов нет. Хозяйственно-питьевое водоснабжение осуществляется от каптажа родника, в системе водоснабжения имеется 1 сборный резервуар чистой воды, общей емкостью 500 м³. Насосные станции отсутствуют. Поселок газифицирован.

Поселок Высокогорный: до 1 марта 1966 года поселок - Отделение

№ 2 совхоза «Южный», входил в состав территории Зеленогорского сельсовета. В 1972 году Указом Президиума ВС РСФСР поселок отделения № 2 совхоза «Южный» переименован в поселок Высокогорный. Территория поселка в границах населенного пункта составляет 22,1 га. Численность населения - 116 человек, согласно похозяйственного учета - 32 лицевого счета. В поселке присутствует только одноэтажная застройка. Хозяйственно-питьевое водоснабжение осуществляется от каптажа родника, в системе водоснабжения имеется 1 сборных резервуара чистой воды, общей емкостью 200 м³. Насосные станции отсутствуют. Объекты социального и культурного назначения отсутствуют. Лечебных учреждений нет. Магазинов нет. Поселок

не газифицирован.

Рельеф поселков горный, природные ресурсы представлены плодородными почвами - черноземами и лесными массивами. С учетом существующей территории городского округа города-курорта Кисловодска – 108 км², после присоединения земель Предгорного района общая площадь городского округа города-курорта Кисловодска составит 173 км² или 17300 га.

Для достижения цели стратегии социально-экономического развития города-курорта Кисловодска - увеличение общего туристического потока до 700 тыс. человек ежегодно, необходимо наращивание мощности санаторно-курортного комплекса.

В настоящее время на территории площадью 1158 га расположено 127 объектов, предназначенных для размещения отдыхающих, коечной емкостью 15,5 тысяч койко-мест, что обеспечивает ежегодный туристический поток на уровне 400 тыс. человек. Этой площади достаточно для поддержания объемов турпотока в пределах существующей ситуации, но не хватит для достижения стратегической цели. Проектом генерального плана предусмотрена реконструкция существующих учреждений санаторно-курортного комплекса с увеличением их емкости, а также использование потенциальных инвестиционных объектов и площадок, которые дадут дополнительно до 3000 койко-мест. Реализация этих мероприятий позволит в совокупности увеличить объем туристического потока до 100 тыс. человек в год. Однако этого недостаточно для достижения стратегической цели, в связи с чем, необходимо расширение санаторно-курортной зоны до 174 га, что даст возможность перекрыть дефицит в 200 тыс. ежегодных отдыхающих. Решение этой задачи достигается посредством формирования новых территорий санаторно-курортного назначения за счет присоединяемых земель.

Расчет площади территории, для размещения учреждений и организаций санаторно-курортной отрасли:

Ежегодный туристический поток – 400 тыс.чел.,

Существующая коечная емкость – 15500 койко-мест;

Коечная емкость объектов, не участвующих в хозяйственном обороте (инвестиционные площадки, «долгострой») рассчитанная на 3000 койко-мест, обеспечит ежегодный туристический поток 77,4 тыс.чел. (400 тыс.чел. х 3000 койко-мест / 15500 койко-мест);

Для обеспечения ежегодного турпотока 700 тыс.чел. необходимо 27126 койко-мест.

Расчет:

400 тыс.чел.+77,4 тыс.чел. = 477,4 тыс.чел.- турпоток в результате ввода в хозяйственный оборот, объектов находящихся на консервации («долгострой»);

15500+3000 = 18500 койко-мест - обеспеченность койко- местами в результате ввода в хозяйственный оборот, объектов находящихся на консервации («долгострой»);

700 тыс.чел. x 18500 койко-мест / 477,4 тыс.чел. = 27126 койко-мест.

Расчет потребности создания дополнительного коечного фонда:

27126 койко-мест-18500 койко-мест = 8626 койко-мест.

Расчет потребности площади земельных участков для создания дополнительного фонда на 8626 койко-мест:

согласно нормативов градостроительного проектирования, утвержденных Решением Думы города-курорта Кисловодска от 31.01.2018 № 01-518 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городского округа города-курорта Кисловодска» нормы площади земельного участка при строительстве учреждений, организаций и предприятий здравоохранения, в том числе санаториев, составляет 170 м² на одно коечное место.

Расчет 8626 койко-мест x 170 м² = 147 га;

Кроме того, согласно федеральных нормативов градостроительного проектирования, при проектировании объектов капитального строительства необходима организация парковочного пространства из расчета на 25 машино-мест /100 койко-мест.

Расчет потребности обеспечения парковочными местами:

8626 койко-мест / 100 койко-мест x 25 машино-мест = 2157 машино-мест.

Согласно ГОСТ Р 52289-2019 «Национальный стандарт Российской Федерации. Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств» потребность площади земельного участка для организации одного парковочного места составляет 12,5 м².

Расчет потребности площади земельного участка для обеспеченности парковочными местами: 2157 машино-мест x 12,5 м² = 27 га.

Таким образом, общая потребность площади земельного участка для расширения санаторно-курортной зоны составит 174 га (27 га + 147 га).

На этой территории предлагается реализация инвестиционных проектов по созданию якорных проектов по строительству санаторно-курортных учреждений и клиник, которые будут нацелены на возможность предоставления одновременно всего комплекса услуг по лечению, санаторно-курортному оздоровлению и послеоперационной реабилитации.

Вместе с тем, проектом генерального плана предполагается формирование новой рекреационной зоны, с ранжированием по сферам деятельности: спортивная, туристско-рекреационная.

В сфере физической культуры и спорта планируется создание спортивных парков, комплекса для конного спорта, стадиона для стендовой стрельбы, гольф-клуба, велотрасс для горного велотуризма, кросс-кантри.

В рамках генплана определен перечень приоритетных инвестиционных проектов:

Гольф-парк, включая комплекс для конного спорта – 228 га,

Зона зимних видов спорта – 570 га (197 на юге, 373 на юго-востоке),

Общая площадь земельных участков для объектов физической культуры

и спорта составляет 798 га.

В туристско-рекреационной сфере планируется создание оранжереи и зимнего сада, экстрим-парка, новых туристических маршрутов с обустройством панорамных видовых точек, новых достопримечательностей. В рамках генплана определена зона объектов экологического туризма – 572 га, зона для формирования экстрим парка – 130 га, сафари-парка – 204 га. Общая площадь земельных участков для объектов туристско-рекреационной сферы составляет 906 га.

Кроме этого, предлагается создание в юго-западной части городского округа на границе с Карачаево-Черкесской Республикой, в районе дороги «Кисловодск – Джылы-Су» зоны совместных интересов - «Территория партнерства» по созданию спортивной, рекреационной и туристической инфраструктуры. Предлагается обеспечить связь проектируемых общественных пространств и объектов друг с другом системой пешеходных и велодорожек для формирования целостной системы, оснащенной единым комплексом интерактивной, картографической и наглядной навигации. Таким образом, планируется трансформация присоединяемых территорий в полифункциональный туристско-рекреационный центр.

Таким образом, общая площадь земельных участков, предназначенных для создания объектов санаторно-курортного назначения, объектов экологического туризма и рекреации, объектов физической культуры и спорта составит 1704 га.

Площадь жилого фонда в городском округе на начало 2020 года составляет 3947,1 тыс. м². Уровень обеспеченности общей площадью жилого фонда составляет 29,1 м² на 1 жителя (среднегодовая численность городского населения на 01.01.2020 – 135,7 тыс.чел.). В рамках реконструкции жилой застройки необходимо отселение из курортной зоны, 1-й зоны горно-санитарной охраны и ветхого жилья – 7,2 тыс. горожан. В целях реализации национального проекта «Жилье и городская среда», федерального проекта «Жилье», предусматривающих строительство жилья и увеличение объема жилищного строительства, для комплексного освоения присоединяемых территорий в целях формирования новой жилой застройки с комфортными условиями проживания населения и обеспечения объема жилищного строительства не менее значения показателя: «площадь жилого помещения в расчете на 1 жителя», требуется 210 тыс. м² жилья (29,1 м² x 7,2 тыс.чел.).

В качестве основных территорий для развития жилищного строительства намечено:

Новый жилой район «Западный», располагается западнее поселка Аликоновка. В центральной его части предусматривается размещение среднеэтажной жилой застройки многоквартирного типа. Новое строительство планируется вдоль южных планировочных осей – р. Березовка и р. Кабардинка, частично в поселках Правоберёзовский, Левоберёзовский и Высокогорный.

Расчет минимальной потребности площади земельного участка для строительства среднеэтажного жилого дома произведен с учетом площади

многоквартирного пятиэтажного жилого дома рассчитанного на 75 квартир (одно-, двух-, трех- комнатных, площадью: однокомнатная – 40 м², двухкомнатная – 60 м², трехкомнатная – 85 м²). С учетом указанных выше исходных, усредненных параметров, общая площадь жилого дома составляет 4625 м².

Таким образом с учетом общей потребности жилого фонда в объеме – 210 тыс. м², необходимо строительство 45- 50 многоквартирных жилых домов.

Согласно Решению Думы города-курорта Кисловодска от 24.06.2016

№ 65-416 минимальная площадь земельного участка для строительства среднетажного жилого дома составляет 2500 м².

Общая потребность площади земельного участка для формирования новой жилой застройки составит 125 га (50 домов x 2500 м²).

В рамках реализации установленного федеральным законодательством права бесплатного предоставления гражданам, имеющих трех и более детей, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков под индивидуальное жилищное строительство планируется отвод земельных участков площадью 65,7 га.

Количество многодетных семей, состоящих в реестре лиц, имеющих право получения земельных участков под индивидуальное жилищное строительство составляет 438 ед.

С учетом норматива (1500 м²) площади земельных участков, предоставляемых под индивидуальное жилищное строительство, установленных Решением Думы города-курорта Кисловодска Ставропольского края от 24.06.2016 № 65-416, потребность площади земельного участка под индивидуальное жилищное строительство составит 65,7 га (438 ед. x 1500 м²).

Таким образом, зона формирования новой жилой застройки с комфортными условиями проживания населения составит 191 га (125 га + 65,7 га).

Практически все перспективные участки под жилищное строительство примыкают к существующей застройке и трассам инженерных коммуникаций. Генеральным планом не предусматривается увеличение плотности и повышение этажности жилой застройки для сохранения облика курорта.

Учитывая природоохранное значение лесных массивов, их ведущую роль в формировании источников базы минеральных вод Кисловодского месторождения и уникального микроклимата города-курорта, проектом генерального плана предлагается создание «буферной» зоны в восточной и западной частях округа для защиты и «изоляции» лесных территорий. Это позволит – во-первых, за счет реабилитации и создания новых объектов озеленения сформировать новые лесопарковые массивы, во-вторых, иметь резервные площади для дальнейшего развития лесного хозяйства и формирования зон питания источников минеральных вод.

Проведение лесовосстановительных мероприятий на присоединяемой

территории соответствует потребностям города-курорта. Согласно проекту генерального плана городского округа города-курорта Кисловодска площадь лесных территории составляет 8149 га, в том числе с учетом расширения территории городского округа и проектных предложений генплана. Основная доля лесных земель приходится на леса Гослесфонда – 2355 га и городские леса – 2328 га (по 34% соответственно от всей площади лесных территорий). Лесом покрыта значительная часть территории Национального парка «Кисловодский» – 966 га (14%). Проектом предлагается создание лесопарковых зон на площади 2500 га.

Согласно проекту генерального плана в рамках развития транспортной системы предусмотрено строительство новой магистрали для транзитного автомобильного потока в северо-западной части города с выходом на Джилы-Су (Приэльбрусье). Проектными решениями предлагается обустройство новой автомобильной дороги на присоединяемых территориях.

Общая протяженность автомобильной дороги – 21 км, из которых реконструкция существующей автомобильной дороги Кисловодск-Карачаевск – 7 км, строительство новой дороги – 14 км, потребность площади земельных участков для обустройства новой автодороги с учетом установленных федеральным законодательством инженерных полос отвода и т.п. составляет 465 га.

Таким образом, социально-экономические и иные последствия принятия закона Ставропольского края о присоединении территорий поселков Правобережовский, Левобережовский и Высокогорный, а также земельных участков Предгорного района Ставропольского края, государственная собственность на которые не разграничена, будут являться:

- 6500 га присоединяемой территории (65 км²);
- 527 человек населения;
- 332 чел. избирателей;
- 1 предприятие (в том числе 1 микро предприятие);
- 2 учреждения (детский сад, ФАП);
- использование присоединяемой территории под размещение объектов санаторно-курортной направленности на земельных участках общей площадью 174 га, 2,7% присоединяемой территории;
- использование присоединяемой территории под размещение объектов физической культуры и спорта на земельных участках общей площадью 798 га, 12,3 % присоединяемой территории;
- использование присоединяемой территории под размещение объектов туристско-рекреационной сферы на земельных участках общей площадью 906 га, 13,9 % присоединяемой территории;
- использование присоединяемой территории под размещение объектов жилой застройки на земельных участках общей площадью 191 га, 3,9 % присоединяемой территории;
- использование присоединяемой территории для проведения лесовосстановительных мероприятий на земельных участках общей площадью 2500 га, 38,5 % присоединяемой территории;

- использование присоединяемой территории для строительства новой магистрали для транзитного автомобильного потока в Северо-западной части города с выходом на Джилы-Су(Приэльбрусье) общей площадью 465 га, 7,2 % присоединяемой территории

- привлечение дополнительного объема инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в объекты санаторно-курортной сферы – до 45 млрд. руб.;

- привлечение дополнительного объема инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в объекты физической культуры и спорта – до 1 млрд. руб.;

- привлечение дополнительного объема инвестиций в основной капитал за счет внебюджетных источников финансирования в объекты жилищного строительства – до 30 млрд. руб.;

- создание дополнительных рабочих мест на вновь создаваемых объектах до 4,9 тыс. чел.;

- создание дополнительных койко-мест на вновь создаваемых объектах, предназначенных для размещения отдыхающих – 8626 единиц.

Начальник управления по экономике
и инвестициям администрации
города-курорта Кисловодска



И.Э. Паукова