

АРХИТЕК
проектная мастерская



**РЕКОНСТРУКЦИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕАТРАЛЬНОЙ ПЛОЩАДИ
И УЛ. ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории**

**238-2022-ППТ
Том 1**

2022

ООО "ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "АРХИТЕК"

**РЕКОНСТРУКЦИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕАТРАЛЬНОЙ ПЛОЩАДИ
И УЛ. ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории**

238-2022- ППТ

Том 1

ДИРЕКТОР

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПРОЕКТА

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА

А.Р. ИБРАГИМОВ

А.Н. СТРУЧКОВ

Г.М. НИГМАТУЛЛИН

2022

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	238-2022-ППТ	Проект планировки территории	
	Раздел 1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
	238-2022-ППТ.ТЧ-1	Текстовая часть	
	238-2022-ППТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	238-2022-ППТ.ТЧ-2	Текстовая часть	
	238-2022-ППТ.ГЧ-2	Графическая часть	
Том 2	238-2022-ПМТ	Проект межевания территории	
	Раздел 1	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	
	238-2022-ПМТ.ТЧ	Текстовая часть	
	238-2022-ПМТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	238-2022-ПМТ.ГЧ-2	Графическая часть	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

238-2022-ППТ и ПМТ.СП					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разработал		Дейлями		<i>[Подпись]</i>	08.22
Проверил		Нигматуллин		<i>[Подпись]</i>	08.22
Н.контроль		Нигматуллин		<i>[Подпись]</i>	08.22
ГИП		Нигматуллин		<i>[Подпись]</i>	08.22

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
	1	1



СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
238-2022-ППТ и ПМТ.СП	Состав проектной документации	
238-2022- ППТ.С-1	Содержание	
Раздел 1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
238-2022-ППТ.ГЧ-1	Текстовая часть, в составе:	
	Положение о характеристиках планируемого развития территории объекта	
	Введение	л.1
	1.Исходно-разрешительная документация	л.1-4
	2. Общие сведения о проектируемом участке. Существующее использование территории.	л.4-7
	3. Цели и задачи планировки территории	л.7-8
	4.Перечень мероприятий по территориальному планированию	л.8
	5. Описание решений по благоустройству территории	л.8-10
	6. Инженерная подготовка территории	л.11-12
	7. Озеленение	л.13
	8. Транспортная инфраструктура	л.13-14
	9. Инженерное оборудование	л.14-16
	10. Санитарная очистка территории	л.17
	11. Мероприятия по улучшению экологической обстановки	л.17-18
	12. Техничко-экономические показатели земельного участка	л.18-19
238-2022-ППТ.ГЧ-1	Графические материалы основной части проекта	
	Проект планировки. Основной чертеж. М 1:500	л.1

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	
Инв.№ подл.	

238-2022-ППТ.С-1									
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
				<i>[Подпись]</i>	08.22			1	1
				<i>[Подпись]</i>	08.22				
				<i>[Подпись]</i>	08.22				
				<i>[Подпись]</i>	08.22				



Введение

Разработка проекта планировки территории по объекту «Реконструкция и благоустройство Театральной площади и ул. Интернациональная» в г. Ессентуки Ставропольского края осуществляется с целью выделения элементов планировочной структуры, установлению границ территории общего пользования с нанесением «красных линий», размещения элементов инженерной инфраструктуры.

1. Исходно-разрешительная документация

Проект планировки и межевания территории по объекту Реконструкция и благоустройство Театральной площади и ул. Интернациональной выполнен на основании:

- постановления администрации города Ессентуки от 27.07.2022 №1592 «О принятии решения о подготовке проекта планировки территории (проект планировки территории и проект межевания территории) «Реконструкция и благоустройство Театральной площади и ул. Интернациональная»;

- муниципального контракта № 032100041421000021-01 от 04 октября 2021 года, заключенного между управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Ессентуки от имени МО городского округа город-курорт Ессентуки Ставропольского края и ООО «ПМ «АРХИТЕК»;

- муниципального контракта № 0321000414210000200-01 от 30 сентября 2021 года, заключенного между управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации г. Ессентуки от имени МО городского округа город-курорт Ессентуки Ставропольского края и ООО «ПМ «АРХИТЕК»;

- приложения №1 (техническое задание) к муниципальному контракту № 032130004121000021-01 от 04 октября 2021 года;

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

238-2022-ППТ.ТЧ-1

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разработал		Дейлями			08.22
Проверил		Нигматуллин			08.22
Н.контроль		Нигматуллин			08.22
ГИП		Нигматуллин			08.22

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
	1	21



- приложения №1 (техническое задание) к муниципальному контракту № 032130004121000020-01 от 30 сентября 2021 года;

- топографической съемки, выполненной инженерно-кадастровым центром «Регион - Гео» от июля 2019 года в местной системе координат МСК-26 от СК-95 в масштабе 1:1000.

В основу разработки проекта положена следующая законодательная и методическая документация:

- Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 02.07.2021 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021);

- Федеральный закон от 14.03.2022 №58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Федеральный закон РФ от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- статьи 25, 51 «Устава муниципального образования городского округа город курорт Ессентуки Ставропольского края»;

- положение об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки, утвержденные решением Думы города Ессентуки от 26.06.2018 №58;

- постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями на 23 января 2016 года);

- земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021);

- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034 / пр. Актуализированная редакция. Дата введения 01.07.2017);

Инов.№ подп.	Подпись и дата	Взам. Инов. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
							2

- Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 года № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

- Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 года № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей». (Актуализированная редакция, дата введения 08.05.2017);

- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий». (Актуализированная редакция СНиП III- 10-75, дата введения 17.06.2017).

Для разработки проекта «Реконструкция и благоустройство Театральной площади и ул. Интернациональной» были использованы следующие исходные материалы и документация:

- Генеральный план муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки, утвержденный решением пятого созыва Думы города представительного органа городского округа города-курорта Ессентуки от 24 апреля 2019 года № 34.

- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Ессентуки от 28.01.2022 №141.

В соответствии с Генеральным планом и правилами землепользования и застройки проектируемая территория относится к зоне общекурортного центра и зоне общественно-делового и коммерческого назначения.

Согласно «Карте зон с особыми условиями использования территории, территорий подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», а также «Карте территории объектов

Инов.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инов. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
							3

культурного наследия» проектируемая территория входит в защитную зону объектов культурного наследия. В соответствии с «Картой зон различной этажности муниципального образования города-курорта Ессентуки» к территории проектирования прилегают зоны застройки не более от 3 до 9 этажей.

Земельный участок под Театральную площадь расположен в территориальной зоне объектов культурного развития, которая выделена для создания правовых условий градостроительной и хозяйственной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости.

На основании «Карты генерального плана муниципального образования. Основной чертеж» проектируемый участок по ул. Интернациональной с восточной стороны граничит с курортной зоной с размещением объектов культурного наследия Регионального значения. Данная территория частично относится к зоне городских озелененных территорий общего пользования, частично – к зоне курортной и санаторной деятельности.

2. Общие сведения о проектируемом участке. Существующее использование территории.

Проектируемый участок расположен в центральной части г. Ессентуки.
Категория земель: земли населенных пунктов.

Проектируемая территория разделена на 2 этапа. В первый этап проектирования включена реконструкция и благоустройство Театральной площади, во второй этап - реконструкция и благоустройство ул. Интернациональной.

Проектируемая территория 1 этапа строительства, в основном, расположена в кадастровом квартале 26:30:010103, частично - в кадастровых кварталах 26:30:010104 и 26:30:01010426:30:010220.

Инов.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инов. №

						238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		4

В проектируемые границы реконструкции и благоустройства Театральной площади входят кадастровые участки с кадастровыми номерами 26:30:010104:76, 26:30:010104:66, 26:30:010220:77, частично 26:30:010104:17.

Общая площадь земельного участка под проектирование 1 этапа благоустройства составляет – 14 340 кв.м, в том числе:

- 8742,0 кв.м. в границах отведенного участка с кадастровым номером 26:30:010104:76;

- 5 568,0 кв.м. в границах дополнительного благоустройства территории.

Разрешенное использование земельного участка с кадастровыми номерами 26:30:010104:76 площадью 9 742 кв.м, статус – ранее учтенный, участок с кадастровым номером 26:30:010104:66 площадью 2 260 кв.м. – для объектов общественно-делового назначения (по документу – под стационарную сцену).

Проектируемая территория – ул. Интернациональная расположена на территории общего пользования, в основном, между кадастровыми кварталами 26:30:010103 и 26:30:010220, частично - прилегает к кадастровым кварталам 26:30:010104 и 26:30:010102.

Площадь земельного участка под проектирование 2 этапа составляет – 13 830 кв.м.

Общая площадь земельных участков под проектирование составляет 21 530 кв.м. (2,153 га), в том числе площадь 1-го этапа – 14 340,0 кв.м, 2-го этапа – 7 270 кв.м.

В 1 этапе первоначально предусмотрено строительства подземной стоянки автомобилей, а затем – благоустройство Театральной площади.

2 этап строительства включает в себя благоустройство ул. Интернациональной и прилегающего к нему сквера.

Театральная площадь ограничена с северо-западной стороны ул. Советской. С юго-западной стороны расположены отель «Кристи» и концертный зал им. Ф.И. Шаляпина, с юго-восточной проходит

Инов.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инов. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
							5

ул. Кисловодская с прилегающими к ней зданиями торгового центра, универмага и реконструируемой гостиницей «Метрополь», с северо-восточной стороны расположен курортный парк.

Во второй этап строительства входит благоустройство ул. Интернациональной, граничащей с северо-восточной стороны с территорией рекреационного назначения – лечебным (курортным) парком, а также административными зданиями, прилегающими к ул. Интернациональной. Вдоль юго-западной стороны улицы расположены многоэтажная и малоэтажная жилая застройка, а также объекты общественного назначения – магазины, кафе, рестораны, административное здание. С северной стороны благоустраиваемая территория является продолжением ул. Интернациональной, с южной стороны - ограничена реконструируемой территорией Театральной площади, входящей в 1 этап строительства.

С юго-западной стороны к территории благоустройства ул. Интернациональной примыкает ул. Советская.

Территория благоустройства сквера по ул. Интернациональной граничит:

- на юге - с территорией администрации города Ессентуки;

- с юго-западной стороны - с земельным участком с кадастровым номером 23:30:010102:3.

В настоящее время в границы проектирования 1 этапа входит Театральная площадь – главная площадь, которая находится в центре Ессентуков между входом в Лечебный парк и концертным залом имени Шаляпина. Здесь устраиваются концерты, фестивали, проходят народные гуляния. В центре площади, напротив концертного зала расположен «поющий» фонтан.

С северо-восточной стороны площади сооружена сцена, на которой выступают артисты в дни проведения массовых народных гуляний.

Проектируемая территория улицы Интернациональной в настоящее время состоит из проезжей части дороги с асфальтобетонным покрытием, по обеим сторонам которой размещены транспортные средства на всем ее протяжении.

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

						238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		6

Вдоль дороги с юго-западной стороны, практически на всем протяжении, за исключением переходов с одной стороны улицы на другую и проезда к девятиэтажному жилому дому, а также на небольшом участке, расположенному с северо-восточной стороны, имеются полосы озеленения с растущими в них деревьями хвойных пород.

Пешеходные связи с плиточным покрытием, расположены вдоль застройки с обеих сторон улицы.

3. Цели и задачи территориального планирования.

Целью планировки территории Театральной площади и ул. Интернациональной является обеспечение его устойчивого развития, создание благоприятной среды жизнедеятельности человека и улучшение окружающей среды, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участком, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства.

Для достижения указанной цели необходимо решение следующих задач:

- проведение ряда мероприятий, необходимых для создания комфортной, благоприятной среды обитания и отдыха для гостей и жителей города;
- формирование одной из главных пешеходных зон в городской среде, обеспечивающей связь жилых образований, зоны курортного парка с Театральной площадью - главной площадью г. Ессентуки, пользующейся огромной популярностью, как место отдыха горожан и гостей курорта;
- обеспечение развития и совершенствования пешеходной и инженерной инфраструктур;
- обеспечение парковочными местами посетителей курортного парка, Театральной площади и близлежащих объектов.

Для создания полноценного проектного решения по благоустройству территории 1 этапа строительства необходима дополнительная территория,

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
							7

кроме той, которая определена в градостроительном плане (площадью 8 742 кв.м.). Дополнительная площадь составляет 5 568 кв.м, в которую входит строительство лестниц с подпорными стенами, основная часть пешеходного спуска, предусмотренного в разных уровнях с размещением 2 сухих светодинамических фонтанов и основного озеленения на Театральной площади.

- Также сюда включено обустройство территории возле здания концертного зала им. Ф.И. Шаляпина, включающее в себя строительство лестниц, выполненных в едином стиле с лестницей, ведущей на эксплуатируемую кровлю подземной стоянки, и пандуса для маломобильных групп населения.

В связи с этим изначально необходимо решить вопрос об изъятии

4. Перечень мероприятий по территориальному планированию

Планировочные решения проекта планировки выполнены на основе современного использования территории с учетом существующей капитальной застройки, прилегающей к границам проектирования, сложившейся улично-дорожной сети, имеющихся зеленых насаждений, а также с учетом зон с особыми условиями использования территории.

Благоустройство территории включает в себя комплекс мероприятий по инженерной подготовке и обеспечению безопасности, озеленению, устройству покрытий, освещению, размещению малых архитектурных форм.

В этот комплекс работ также включены такие виды деятельности, как: геодезическое исследование участка, выравнивание рельефа, прокладка водоотводных сооружений.

5. Описание решений по благоустройству территории

Инва.№ подп.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
							8

Благоустройство территории - комплекс мероприятий по инженерной подготовке и обеспечению безопасности, озеленению, устройству покрытий, освещению, размещению малых архитектурных форм.

В этот комплекс работ также включены такие виды деятельности, как: геодезическое исследование участка, выравнивание рельефа, прокладка водоотводных сооружений.

Основным решением благоустройства Театральной площади является разнообразное функциональное назначение тех или иных участков территории, в которые входят: центральная площадь, расположенная в двух уровнях и разделенная на участки, различные по интересам посетителей.

В 1 этапе проектирования реконструкции Театральной площади запроектировано строительство подземной стоянки на 123 машино-мест. Внешний вид стоянки соответствует общим идейным замыслам проекта реконструкции площади. Парковка имеет 3 въезда/выезда, два из которых предусмотрены с ул. Кисловодской и один - с ул. Советской. Автостоянка эксплуатируется соответственно схеме движения: в праздничные и в будничные дни.

Проведение массовых мероприятий предусмотрено на эксплуатируемой кровле подземного паркинга, на которой также расположены теневые навесы с качелями и подсветкой из светодиодных лент, встроенных в верхней части навесов.

Нижняя и верхняя части Театральной площади объединяются обширной лестницей, являющейся достаточно интересным элементом формирования площади, которая может использоваться как места для сидения. Здесь могут собраться студенты, молодежь, люди, приехавшие на отдых, у которых появляется возможность, беседуя, спокойно отдохнуть и созерцать прекрасный вид в парк, струи фонтанов.

Поднявшись со второго уровня площади на несколько ступенек выше, можно попасть на третий уровень Театральной площади, где возможна установка мобильной сцены для выступления концертных групп. Сцена может

Инов.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инов. №

						238-2022-ППТ.ТЧ
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	

Вдоль всей пешеходной связи устанавливаются скамьи для отдыха, урны, обеспечивается возможность прохода с одной стороны улицы на другую, а также в курортный парк и административные здания, в которых расположены объекты культурно-развлекательного назначения, общественного питания (кафе, рестораны) и торговли.

Центральная аллея по ул. Интернациональной, ведущая к круглому фонтану, расположенному в нижнем уровне Театральной площади, является главным связующим звеном, гармонично объединяя оба проектируемых участка в одно целое.

Проект благоустройства ул. Интернациональной и Театральной площади предполагает установку новых опор освещения с учетом светотехнических и эстетических требований.

6. Инженерная подготовка территории

В соответствии с инженерно-строительной характеристикой и принятыми планировочными решениями намечены следующие мероприятия по инженерной подготовке территории.

Перед началом строительства подземной парковки на Театральной площади и выполнения работ по благоустройству территории необходимо произвести работы по демонтажу и сносу строений и сооружений, находящихся на проектируемой территории. В эти работы включены снятие асфальтобетонного и плиточного покрытия, демонтаж бордюров, боллардов, торгового павильона, ограждений, опор освещения, демонтаж площадки и сцены, подпорных стен, «сухого фонтана», рекламных щитов и указателей. В эти работы также включен перенос скамей, цветочниц и урн.

Перед началом строительства ул. Интернациональной необходимо выполнить снятие асфальтобетонного и плиточного покрытий с проезда и пешеходных связей, выполнить демонтаж бордюров, боллардов, существующих лестниц, водоотводного лотка, электрических опор, фонарей,

Инов.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инов. №

						238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		11

ограждения, рекламных щитов и указателей, урн и перенос скамей. Произвести демонтаж существующего газопровода с заменой на новую сеть газопровода.

Произвести расчистку территории от строительного мусора, произвести выравнивание территории или отдельных ее участков.

Грубую, или первичную, планировку территории проводят в строгом соответствии с проектом вертикальной планировки.

Одним из основных мероприятий по инженерной подготовке является вертикальная планировка территории, которая заключается в подготовке естественного рельефа местности для обеспечения транспортных связей и организации поверхностного стока путем срезов, подсыпок грунта, смягчения уклонов. При вертикальной планировке, по возможности, соблюдается максимальное сохранение естественного рельефа, с учетом обеспечения поверхностного стока вод.

Проектный рельеф участка определяется максимальным сохранением существующего рельефа в основной плоскости участка, обеспечивает допустимые уклоны, безопасные для движения пешеходов, автотранспорта и поверхностный водоотвод.

Во избежание попадания поверхностных вод с ул. Интернациональной, расположенной перед начальным участком проектируемой пешеходной аллеи, стоки собираются в водоотводные лотки серии PROFIL PLASTIK DN300 «Аквасток», уложенных в каскадном исполнении.

Для сбора поверхностных стоков от светодинамических фонтанов и ливневых вод с пешеходных связей по ул. Интернациональной и с Театральной площади предусмотрена установка водоотводных лотков и пескоуловителей. Из пескоуловителей, после очистки, сточные воды отводятся по водоотводным трубам в существующую ливневую канализацию.

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

						238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		

7. Озеленение

Озеленение имеет большое значение в благоустройстве проектируемой территории. Стратегия озеленения предусматривает максимальное сохранение существующих зеленых насаждений и уход за ними.

Существующие зеленые насаждения по ул. Интернациональной, в основном, представлены деревьями хвойных пород, и частично лиственных пород, произрастающих в полосах озеленения и расположенных с обеих сторон проектируемой пешеходной связи.

По ул. Интернациональной проектом предлагается дополнить уже существующее озеленение локальными высадками деревьев и кустарников различной высоты лиственных и хвойных пород.

Озеленение Театральной площади представлено, в основном, на площадках, расположенных в разных уровнях сзади сцены, высадкой деревьев и красивоцветущих кустарников.

Проектом предлагается дополнить уже существующее озеленение высадками тенеобразующих деревьев (липа мелколистная Гринспайер, магнолия «Суланжа», туя западная пирамидальная «Смарагд»).

Магнолия Суланжа внесет особую красоту в ландшафтную архитектуру во время цветения.

Для создания природного красочного ландшафта посадка ландшафтных групп из лиственных высокорослых кустарников, таких как тамарикс ветвистый, спирея Аргута, дерен белый «Ивори Хало» и хвойных пород, в перечень которых входят сосны горные «Мопс» и «Карстенс Винтерголд» со стелющимися можжевельниками, различных по цветовой гамме.

8. Транспортная инфраструктура

В городской черте ул. Интернациональная и Театральная площадь в городе-курорте Ессентуки расположены на пересечении трех улиц: Интернациональной, Кисловодской и Красноармейской, которые связаны в единую сеть общественных пространств города. С юго-западной стороны

Инва.№ подп.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

						238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		13

проектируемая территория граничит с ул. Советской. Свое начало улица Интернациональная берет от пересечения с Вокзальной улицей – магистральной улицей общегородского значения. Расстояние от пересечения этих улиц до проектируемой территории ориентировочно составляет 200 м.

Таким образом, на Театральную площадь можно попасть по любой из этих улиц.

Проектируемая подземная парковка имеет 3 въезда/выезда, два из которых предусмотрены с ул. Кисловодской и один - с ул. Советской. Общее количество машино-мест парковки - 125.

По главной аллее ул. Интернациональной обеспечен проезд для машин спецтехники (пожарной машины, мусоровоза, и скорой помощи). Въезд на эту аллею возможен с ул. Кисловодской, ул. Советской и со стороны ул. Вокзальной. Движение транспортных средств по аллее – одностороннее.

Посетителям, приезжающим в город на поезде, от вокзала до площади можно добраться пешком, так как расстояние составляет менее километра.

На общественном транспорте можно доехать до остановки «Советская» на автобусах № 10, 111, 115а или маршрутных такси № 2, 3, 7, 9, 12, 14, 16, 16а, 21, 101е, 102д, 106а, 114, 118е, затем пройти пешком один квартал до Театральной площади.

9. Инженерное оборудование

Водоснабжение. В настоящее время на проектируемой территории водоснабжение осуществляется по водоводу диаметром 200 мм.

Водоотведение. Ливневая канализация.

Существующие сети бытовой канализации проложены из асбестоцементных труб Ø 400 мм и Ø100 мм. Сети ливневой канализации из бетонных труб Ø 500 мм проложены по ул. Интернациональной и Ø300 по улице Кисловодской.

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
							14

В проекте сохранилась отдельная система канализации, при которой хозяйственно-бытовая сеть проложена для отведения стоков от жилой и общественной застройки. Поверхностные стоки отводятся по самостоятельной сети ливневой канализации.

Уличный водоотвод организован по водоотводным лоткам с пескоуловителями к колодцам закрытой водосточной сети.

Частично ливневые воды с пешеходных связей отводятся на озелененные территории.

Газоснабжение. В настоящее время по ул. Интернациональной проложены 2 ветки существующего газопровода из стальных труб: низкого давления Ø 168 и среднего давления Ø 273. Проектом ОАО «ГИПРОНИИГАЗ» предусмотрен демонтаж существующей сети газопровода низкого давления с заменой на новую сеть газопровода Ø 159х6,0.

На проектируемой территории проложены сети электроснабжения и связи.

Проектным решением предусмотрено наружное электроснабжение. Электроснабжение осуществляется от ВРУ, установленного в подземной парковке по III категории надежности ПУЭ. Напряжение 0,4 кВ.

Электроприемники разбиты на группы и запитаны отдельными линиями. Данная схема позволяет производить обслуживание и ремонт электрооборудования частями, отключать отдельный участок в случае повреждения.

Производится подключение к сетям электроснабжения следующих электроприемников:

- светодиодное освещение объекта;
- уличные шкафы видеонаблюдения.

По надежности электроснабжения освещение относится к III категории в соответствии с п. 1.2.18 ПУЭ и техническим заданием Заказчика.

К I категории относятся уличные шкафы видеонаблюдения.

Инов.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инов. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
							15

Сеть связи. В данном проекте используются наиболее энергетически эффективные из широко доступных источников света - светодиоды.

В данном проекте производится подключение 2 уличных шкафов видеонаблюдения к ситуационному центру г. Ессентуки.

Подключение объекта к сети общего пользования предусматривается 8-ми волоконным оптическим кабелем.

Защита информации осуществляется путем ограничения доступа к конечному оборудованию и соединительным линиям за счет расположения их в недоступных для посторонних лиц местах.

Система охранного телевидения (СОТ) предназначена для повышения безопасности объекта путём видеоконтроля за наиболее ответственными участками, входными группами, а также визуального контроля пожарной ситуации, материальных ценностей и др.

СОТ обеспечивает:

- автоматическую регистрацию видеoinформации, поступающую от видеокамер;
- просмотр в реальном режиме времени событий, происходящих в поле зрения всех видеокамер;
- просмотр записанной ранее видеoinформации;
- автоматическую обработку, запись и хранение информации о событиях в системе.

Водоснабжение и водоотведение

По ул. Интернациональной предусмотрено размещение 10 сухих светодинамических фонтанных групп, в каждой из которых будет расположено по 5 форсунок: 3 - для водных струй и 2 – туманные.

Технологические решения по электроснабжению, водоснабжению и водоотведению фонтанов предусмотрены в разделе ТХ.

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

						238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		16

10. Санитарная очистка территории

В г. Ессентуки организована планово-регулярная система санитарной очистки городских территорий.

Проектом планировки территории предусмотрены следующие мероприятия по санитарной очистке проектируемой территории в весенне-летний период:

- организация уборки территорий от мусора, смета, снега, мытье проездов, пешеходных связей;
- организация сбора и удаление мусора;
- полив зеленых насаждений и газонов;
- организация и устройство систем водоотведения;
- размещение урн.

Уборка территории в осенне-зимний период предусматривает выполнение следующих видов работ:

- уборку и вывоз мусора, снега и льда, грязи, посыпку улиц песком с примесью хлоридов;
- тротуары рекомендуется посыпать сухим песком без хлоридов;
- снег подлежит вывозке.

11. Мероприятия по улучшению экологической обстановки

Проектное предложение проекта планировки направлено на обеспечение экологической безопасности и создание благоприятной среды жизнедеятельности человека.

Оптимизация экологической обстановки при разработке документации по планировке территории достигается градостроительными методами за счет архитектурно-планировочной организации территории, её инженерного обустройства и благоустройства.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инов. №

						238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		17

Проектные предложения разработаны с учетом зон с особыми условиями использования территории и установленных для них регламентов:

- зоны санитарной охраны города-курорта Ессентуки;
- защитных зон объектов культурного наследия.

В планировочном решении реконструкции и благоустройстве ул. Интернациональной и Театральной площади максимально сохранены существующие зеленые насаждения и предусмотрена дополнительная посадка зеленых насаждений и озеленение газонов. Объем нового «зеленого» строительства позволит дополнить потребность в зеленых насаждениях общего пользования.

Для решения проблемы по размещению личных автомобилей на проектируемой территории ул. Интернациональной, в 1-ом этапе проекта планировки территории по реконструкции и благоустройству Театральной площади предусмотрено строительство наземной автостоянки на 125 м/м, территориальные разрывы от которой до жилой застройки соответствуют нормативным требованиям.

В проекте предусмотрен комплекс работ по обоснованию развития инженерной инфраструктуры.

Для сбора поверхностных и ливневых вод предусмотрена замена существующих водоотводных лотков на новые лотки, отвод стоков из которых обеспечивается в существующую ливневую канализацию.

12. Техничко-экономические показатели земельного участка

Земельный участок под реконструкцию и благоустройство Театральной площади и ул. Интернациональной расположен в центре г. Ессентуки.

Общая площадь территории, предусмотренной под реконструкцию и благоустройство территории 1 этапа (Театральная площадь) составляет 14 260 кв.м., 2 этапа (ул. Интернациональная) - 7 270,0 кв.м.

Инва.№ подп.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

						238-2022-ППТ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		18

№ п/п	Наименование	Величина показателя		
		Ф.л изм.	Современ ное состояние	Проектное решение
1	2	3	4	5

1 этап строительства

1	Площадь территории в границах проектирования,	кв.м.	14 260,0	14 260,0
	в том числе:			
1.1	- площадь проезда, тротуаров с асфальтобетонным покрытием	кв.м.	8 188,3	564,6
1.2	- площадь пешеходной зоны с покрытием из бетонных тротуарных плит	кв.м.	3 372,5	11 010,5
1.3	- площадь озеленения	кв.м.	1 189,1	876,0
1.4	- площадь застройки существующих зданий и сооружений	кв.м.	983,1	156,0
1.5	- площадь лестниц и подпорных стен	кв.м.	341,1	1 236,6
1.6	- площадь водоотводных лотков	кв.м.	35,9	87,3
1.7	- иные территории	кв.м.	150	329

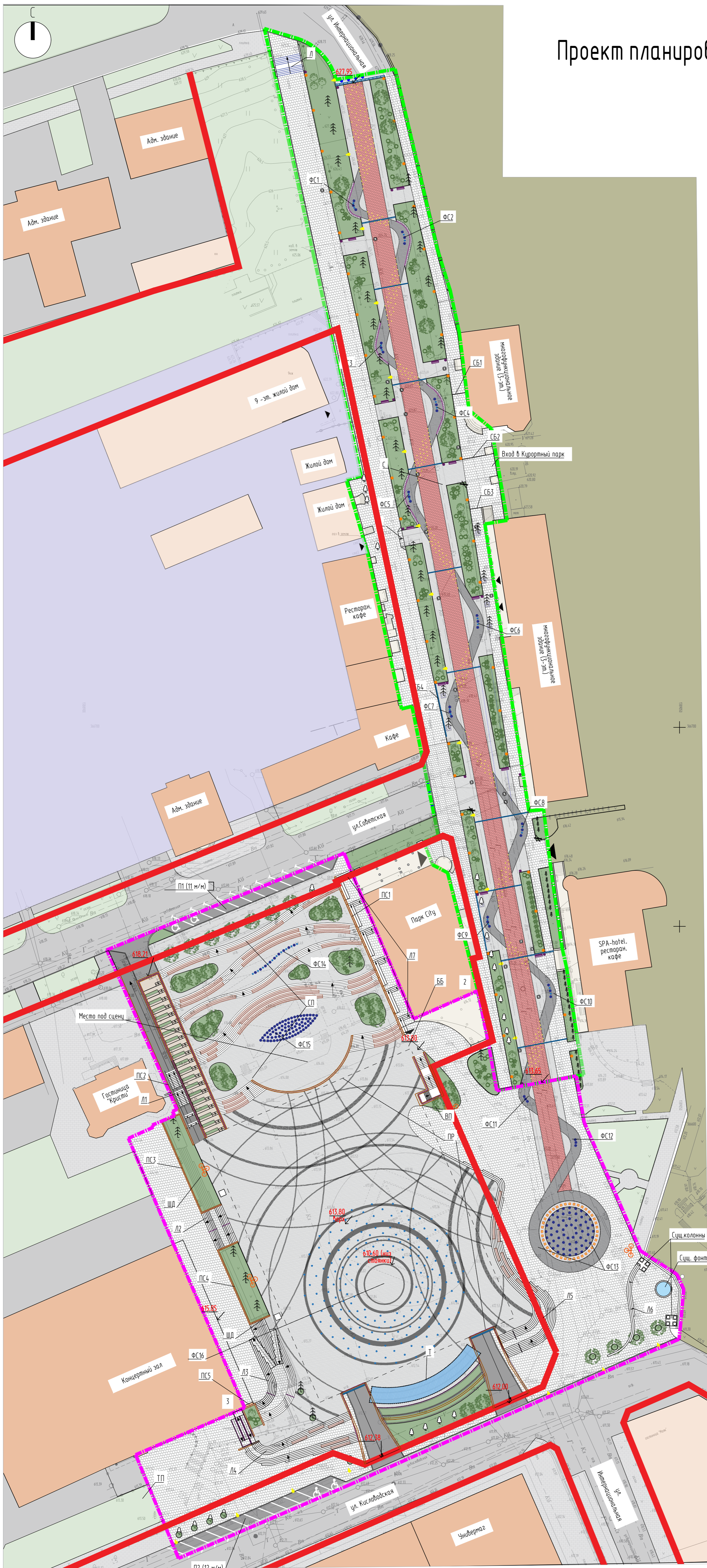
2 этап строительства

1	Площадь территории в границах проектирования,	кв.м.	7 270,0	7 270,0
	в том числе:			
1.1	- площадь проезда, тротуаров с асфальтобетонным покрытием	кв.м.	3 151,3	-
1.2	- площадь пешеходной зоны с покрытием из бетонных тротуарных плит	кв.м.	2 648,8	5 194,0
1.3	- площадь озеленения	кв.м.	1 090,0	1 747,0
1.4	- площадь застройки существующих зданий и сооружений	кв.м.	134,0	134,0
1.5	- площадь лестницы с подпорными стенами	кв.м.	62,4	48,2
1.6	- водоотводные лотки	кв.м.	6,8	5,2
1.7	- иные территории	кв.м.	176,7	141,6

Инов.№ подл. Подпись и дата Взам. Инв. №

Проект планировки территории Театральной площади и ул. Интернациональной

Основной чертеж



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Трехэтажное здание гостиницы	сущ.
2	Трехэтажное здание кафе	сущ.
3	Концертный зал	сущ.
ВП	Вентиляционная шахта подземного паркинга	проект.
Л-ЛВ	Лестница	проект. см.237-2021-АР2
ЛП1-ЛП6	Лестница с пандусом	проект. см.237-2021-АР2
П1	Парковка (11 м/м, в том числе 2 для МГН)	проект.
П2	Парковка (12 м/м, в том числе 2 для МГН)	проект.
ПР	Подземная стоянка автомобилей	проект.
ПС1-ПС5	Подпорная стена	проект.
СБ1-4	Ступень бордюрная	проект.
С, СП	Спуск	проект.
ТН	Теневой навес	проект.
ФС1-ФС10	Сухой светодиодный фонтан	проект. см.238-2021-АР1
ФС11, ФС12, ФС14, ФС15	Сухой светодиодный фонтан	проект. см.237-2021-АР
ФС13	Сухой светодиодный музыкальный фонтан	проект. см.237-2021-АР
ФС16	Сухой светодиодный туманный фонтан	проект. см.237-2021-АР
ШД	Шахты дымоудаления подземного паркинга	проект.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница благоустройства 1 этапа
- граница благоустройства 2 этапа
- проектируемые красные линии
- существующие здания общественного и административного назначения
- существующие здания жилой застройки
- территория существующей жилой застройки
- существующие озелененные территории
- проектируемые озелененные территории
- территории лечебно-курортного парка
- существующее асфальтовое покрытие проездов
- существующее плиточное тротуарное покрытие
- покрытие бетонной тротуарной плиткой "Старый город - Б.1" с в. Искусственный камень Плитняк
- покрытие бетонной тротуарной плиткой "Старый город - Б.1" с в. Стоунмикс Бел-черный
- покрытие пилено-калотой Мансуровской гранитной друсчаткой (светло-серой)
- покрытие пилено-калотой гранитной друсчаткой Габбро-Диабаз (темно-серой)
- покрытие гранитным щебнем Габбро-Диабаз
- сухой светодиодный фонтан
- ограждение
- водоотводные сооружения
- опоры освещения со светильниками
- светильник, встраиваемый в дорожное покрытие
- bollard Border A
- решетка пристыльная для дерева
- скамья Vench ВСН150
- урна Liberty LBR100
- указатель направлений
- существующие деревья
- высаживаемые лиственные деревья
- высаживаемые хвойные деревья
- высаживаемые кустарники

					238-2022-ПТ.Г.4-1				
					Реконструкция и благоустройство Театральной площади и ул. Интернациональной				
Изм.	Кол.	Лист	Илloc.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (утверждаемая часть)	Стация	Лист	Листов
Разработал		Действия		<i>С.П.</i>	12.08.22				1
Г.АП		Стручков		<i>С.П.</i>	12.08.22	Схема планировочной организации земельного участка, М1:500			
Проверил		Стручков		<i>С.П.</i>	12.08.22				
Н.Контроль		Никитюк		<i>С.П.</i>	12.08.22				



e: pm-at@mail.ru
e: info @ pm-at.ru