



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

---

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
"РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА"

---

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТ-  
РОВЫМИ НОМЕРАМИ: 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235,  
26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 2**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Ростов-на-Дону  
2024



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

---

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
"РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА"

---

Договор № 30-05/23  
от 30 мая 2023 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТ-  
РОВЫМИ НОМЕРАМИ: 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235,  
26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 2**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Директор

Т.Г. Морозова

**СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ МАТЕРИАЛОВ  
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

<b>№</b>	<b>Наименование документа</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Документация по планировке территории</b>		
<b>Том 1. Основная часть проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	-
<b>Графическая часть</b>		
1.1	Чертеж планировки территории: границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:2 000
<b>Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения; перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; перечень мероприятий по охране окружающей среды; обоснование очередности планируемого развития территории.	-
<b>Графическая часть</b>		
2.1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:10 000
2.2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:2 000
2.3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:2 000
2.4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:2 000
2.5	Варианты планировочных решений и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-	1:2 000

<b>№</b>	<b>Наименование документа</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
	деловых зонах)	
2.6	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:2 000
2.7	Предложения по размещению сетей и объектов инженерной инфраструктуры.	1:2 000
<b>Том 3. Основная часть проекта межевания территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
	Основная текстовая часть проекта межевания территории.	-
<b>Графическая часть</b>		
3.1	Чертеж межевания территории: границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы публичных сервитутов.	1:2 000
<b>Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	-
<b>Графическая часть</b>		
4.1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, местоположения существующих объектов капитального строительства, границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия.	1:2 000

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>	
ВВЕДЕНИЕ.....	9
<b>РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>10</b>
1.1. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОДА-КУРОРТА ЕССЕНТУКИ.....	10
1.2. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ .....	10
1.3. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ОХРАНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. ....	10
1.4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ, РАНЕЕ ВЫПОЛНЕННАЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.....	11
1.5. ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ .....	18
<b>РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....</b>	<b>19</b>
2.1. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ .....	19
2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....	21
2.3. УЧЕТ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	21
2.4. УЧЕТ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОЗДАНИЮ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ.....	26
<b>РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>30</b>
3.1. ОРГАНИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ.....	31
3.2. СИСТЕМА ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ.....	32
3.3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОЗДАНИЮ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ (МГН) .....	33
<b>РАЗДЕЛ 4. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ, ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>33</b>
4.1. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА, ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ .....	33
4.2. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА (СИСТЕМА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ) .....	37
<b>РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В</b>	

ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	42
5.1. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ.....	42
5.2. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ. ....	48
<b>РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>54</b>

## **ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

## СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

<b>Раздел</b>	<b>Должность</b>	<b>Исполнители</b>
Архитектурно-планировочные решения и компьютерная графика, межевание	Начальник управления градостроительной деятельностью	Н.Л. Хозяинова
	Начальник ОТГП	Н.В. Исмаилова
	Главный архитектор проекта	Я.М. Варшавская
Инженерно-транспортная инфраструктура	Главный инженер	Н.Б. Смирнов
	Начальник ОТиИИ	Д.С. Кеда
	Главный инженер проекта	А.Е. Дорошенко
Инженерная подготовка территории	Руководитель группы	Н.Ю. Зинченко
	Ведущий архитектор	М.В. Костенко

## **Справка главного архитектора**

При подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории принятые решения выполнены в соответствии с требованиями Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации, Генерального плана городского округа город-курорт Эссентуки, Правилам землепользования и застройки муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки, а также с действующими федеральными и региональными нормативными документами в строительстве, применяемыми при разработке документации по планировке территории.

Главный архитектор проекта

Н.Л. Хозяинова



# ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ

## ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст.42 Градостроительного кодекса РФ (далее - 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. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст.46 ГрК РФ.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235, 26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232 разработана в соответствии с действующими редакциями:

- 1) Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- 2) Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- 3) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) Приказ Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр;
- 4) Региональными нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края от 10.10.2022г №532;
- 5) РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

Настоящий проект выполнен на основании:

1. Договора №30-05/23 от 30.05.2023 на разработку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235, 26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232.

2. Генерального плана городского округа город-курорт Ессентуки, утвержденным Решением Думы города Ессентуки № 122 от 21.12.2022 в действующей редакции.

3. Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки, утвержденные решением Думы города Ессентуки от 28.01.2022 № 141.

Градостроительная документация разработана на актуализированной топографической основе М 1:500 с учетом прилегающих к рассматриваемой территории земельных участков.

Проект планировки территории разработан на топосъемке в векторном электронном виде в формате \*.dwg, масштаба 1:500.

Система высот - Балтийская, система координат - МСК-26.

## РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

### 1.1. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД-КУРОРТ ЕССЕНТУКИ.

Территория расположена в северо-западной части города Ессентуки, в районе Капельной балки, в кадастровом квартале 26:30:100102.

Площадь территории, подлежащей планировке и межеванию, составляет 29,02 га. Территория ограничена:

- с севера, запада – земельным участком с кадастровым номером 26:30:0000000:2570;
- с юга – рекой Капельная;
- с востока – жилой застройкой по ул. Пригородная, ул. Загородная.

### 1.2. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

Согласно СП 131.13330.2020 Строительная климатология (актуализированная редакция СНиП 23-01-99\*) в соответствии со Схематической картой климатического районирования для строительства (рисунок А.1) город Ессентуки относится к климатическому подрайону III В климатического районирования территории Российской Федерации.

Нормативный скоростной напор ветра на высоте 10 м - 38 кг/м<sup>2</sup>.

Преобладающее направление ветров - северо-восточное.

Расчетный вес снегового покрова - 120 кг/м<sup>2</sup>.

Нормативная глубина промерзания грунтов - 0,9 м.

Среднесуточная температура наиболее холодной пятидневки - минус 22°С.

Продолжительность периода со среднесуточной температурой  $\leq 8^{\circ}\text{C}$  - 166 дней.

Климат характеризуется неустойчивой, умеренно мягкой и обычно малоснежной зимой с частыми оттепелями и теплым, часто жарким и засушливым летом.

### 1.3. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ОХРАНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.

В настоящее время вся территория проектирования свободна от застройки. На территории проектирования по северной стороне над земельными участками с кадастровыми номерами 26:30:100102:1234 и 26:30:100102:1235 проходят воздушные линии электропередач 10 кВ, по восточной - воздушные линии электропередач 110 кВ. Территорию пересекает газопровод высокого давления.

Территория проектирования с севера, запада и юго-запада окружена лесными территориями. С юга, существующей жилой застройкой и объектами коммунальной инфраструктуры. С востока воздушной линией электропередач 110 кВ.

Рельеф территории средней сложности. Опасные природные процессы отсутствуют.

В границах проекта планировки территории расположены:

- земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1235 с видом разрешенного использования: «Санаторная деятельность», собственность публично-правовых образований, площадью - 6,7931 га;
- земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1234 с видом разре-

шенного использования: «Санаторная деятельность», собственность публично-правовых образований, площадью - 4,2209 га;

- земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1233 с видом разрешенного использования: «Санаторная деятельность», собственность публично-правовых образований, площадью - 4,8243 га;

- земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1232 с видом разрешенного использования: «Коммунальное обслуживание», собственность публично-правовых образований, площадью- 4,1547 га.

В границах земельных участков 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235, 26:30:100102:1236 покрытых травянистой растительностью, имеются древесно-кустарниковые насаждения.

Территория, подлежащая планировке и межеванию, расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ):

ЗОУИТ 26:30-6.6 Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения). Зоны защиты населения. Вторая зона округа санитарной охраны г. Ессентуки (зона ограничений).

ЗОУИТ 26:30-6.45 Водоохранная зона. Зона охраны природных объектов. Водоохранная зона реки Капельный.

ЗОУИТ 26:30-6.37 Прибрежная защитная полоса. Зона охраны природных объектов. Прибрежная защитная полоса реки Капельный.

ЗОУИТ 26:30-6.31 Охранная зона инженерных коммуникаций.

Зона охраны искусственных объектов. Охранная зона воздушной линии ВЛ 110 кВ, Л 110 ПС "Ессентуки-2"-ПС "Ясная Поляна-2" площадью 807203 кв.м.

ЗОУИТ 26:29-6.127 Охранная зона инженерных коммуникаций.

Зона охраны искусственных объектов. Охранная зона "ВЛ-10 кВ Ф-131 ПС "Ессентуки-II" с входящими КТП 10/0,4 кВ 160 кВа №282 ф-131, КТП 10/0,4 кВ 180 кВа №335 ф-131, КТП 10/0,4 кВ 250 кВа №283 ф-131, КТП 10/0,4 кВ 250 кВа №382 ф-131, КТПШ 10/0,4 кВ 180 кВа №912 ф-131".

ЗОУИТ 26:30-6.148 Лесничество.

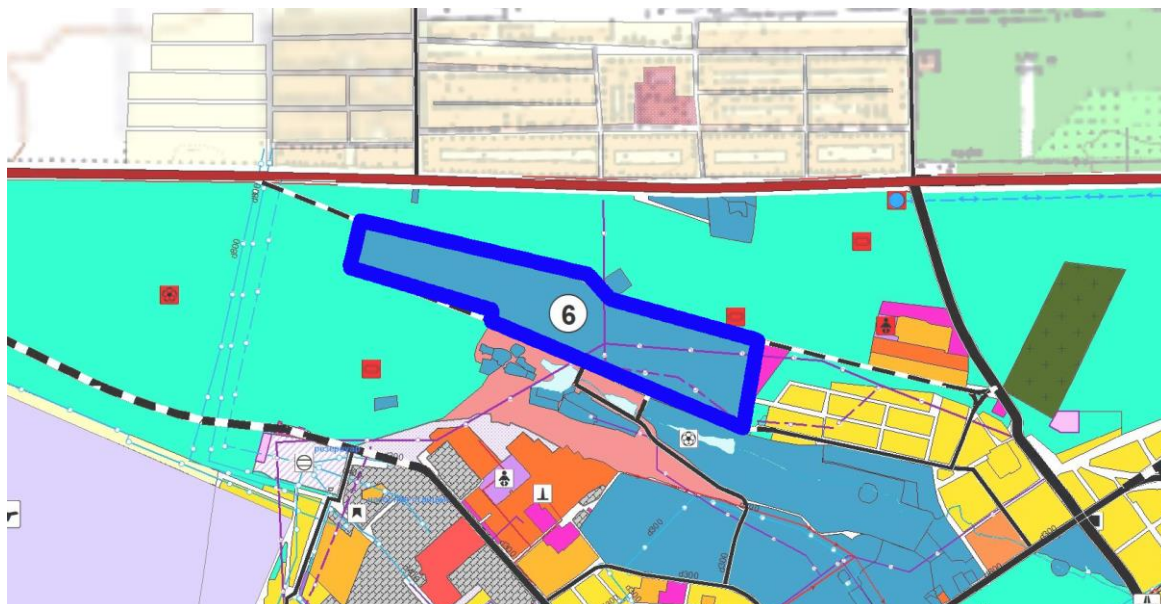
В границах проекта планировки отсутствуют границы территорий объектов культурного наследия.

#### 1.4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ, РАНЕЕ ВЫПОЛНЕННАЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.

Проект выполнен в соответствии с генеральным планом городского округа город-курорт Ессентуки, утвержденным Решением Думы города Ессентуки № 122 от 21.12.2022 (в действующей редакции) и в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округ город-курорт Ессентуки утвержденными постановлением администрации города Ессентуки от 28.01.2022 № 141 (в действующей редакции).

В соответствии с генеральным планом города рассматриваемая территория включена в зону:

- курортной и санаторной деятельности.



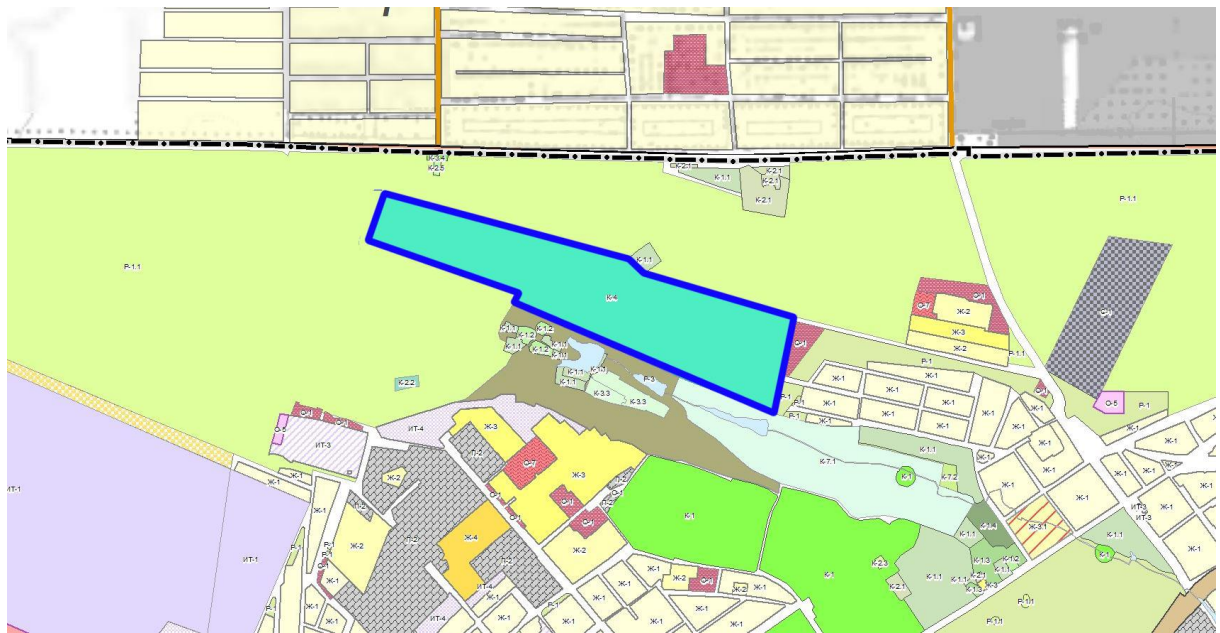
Согласно Карте планируемого размещения объектов местного значения городского округа, относящихся к автомобильным дорогам местного значения на прилегающей к рассматриваемой территории расположены:

- проектируемые улицы и дороги местного значения.

В соответствии с п. 11.5 СП 42.13330.2016 (обязательный пункт согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 04.07.2020 № 985), ширина улиц и дорог в красных линиях принимается: магистральных дорог - 50-100 метров; магистральных улиц - 40-100 метров; улиц и дорог местного значения - 15-30 метров.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки (утвержденные решением Думы города Эссентуки от 28.01.2022 № 141), рассматриваемая проектом территория находится в следующей территориальной зоне:

- зона курортной и санаторной деятельности. Гостиничного обслуживания (К-4).



Согласно ст. 89 правил города Ессентуки для зоны курортной и санаторной деятельности. Гостиничное обслуживание установлен следующий градостроительный регламент:

Градостроительный регламент данной территориальной зоны разработан для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости и обеспечения гарантированных муниципальных услуг в этой сфере.

Виды разрешенного использования земельных участков  
и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования	Код
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	3.1
Социальное обслуживание	3.2
Бытовое обслуживание	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Общественное управление	3.8
Обеспечение научной деятельности	3.9
Деловое управление	4.1
Магазины	4.4
Банковская и страховая деятельность	4.5
Общественное питание	4.6
Гостиничное обслуживание	4.7
Развлечения	4.8
Служебные гаражи	4.9
Спорт	5.1
Природно-познавательный туризм	5.2
Туристическое обслуживание	5.2.1
Недропользование	6.1
Охрана природных территорий	9.1
Курортная деятельность	9.2
Санаторная деятельность	9.2.1
Историко-культурная деятельность	9.3

Водные объекты	11.0
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
2. Условно разрешенные виды использования:	
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
Поля для гольфа или конных прогулок	5.5
Связь	6.8
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	

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков (минимальные и (или) максимальные), кв. м
1. Основные виды разрешенного использования	
Коммунальное обслуживание	не подлежит установлению
Социальное обслуживание	минимальный размер земельного участка - 500 кв. м максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Бытовое обслуживание	минимальный размер земельного участка - 300 кв. м максимальный размер земельного участка - 5000 кв. м
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	минимальный размер земельного участка - 2000 кв. м и 1000 кв. м на каждые 100 посещений в смену максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Общественное управление	минимальный размер земельного участка - 1200 кв. м максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Обеспечение научной деятельности	минимальный размер земельного участка - 700 кв. м максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Деловое управление	минимальный размер земельного участка - 1000 кв. м максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Магазины	минимальный размер земельного участка - 100 кв. м максимальный размер земельного участка - 1500 кв. м из расчета 500 кв. м участка на 100 кв. м торговой площади.
Банковская и страховая деятельность	минимальный размер земельного участка - 300 кв. м максимальный размер земельного участка - 2400 кв. м
Общественное питание	минимальный размер земельного участка - 100 кв. м максимальный размер земельного участка - 2300 кв. м
Гостиничное обслуживание	минимальный размер земельного участка под размещение гостиниц при числе мест гостиницы:

	от 25 до 100 мест - 55 кв. м на 1 место; от 100 до 500 мест - 30 кв. м на 1 место; от 500 до 1000 мест - 20 кв. м на 1 место; от 1000 до 2000 мест - 15 кв. м на 1 место. максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.
Развлечения	минимальный размер земельного участка - 500 кв. м максимальный размер земельного участка - 1000 кв. м
Служебные гаражи	не подлежит установлению
Спорт	не подлежит установлению
Природно-познавательный туризм	не подлежит установлению
Туристическое обслуживание	минимальный размер земельного участка - 1000 кв. м
Недропользование	не подлежит установлению
Охрана природных территорий	не подлежит установлению
Курортная деятельность	не подлежит установлению
Санаторная деятельность	не подлежит установлению
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению
Водные объекты	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования</b>	
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежит установлению
Поля для гольфа или конных прогулок	не подлежит установлению
Связь	не подлежит установлению
<b>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</b>	

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

Виды разрешенного использования	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Социальное обслуживание	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Бытовое обслуживание	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Общественное управление	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Обеспечение научной деятельности	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Деловое управление	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Магазины	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Банковская и страховая деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Общественное питание	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Гостиничное обслуживание	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Развлечения	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Служебные гаражи	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Спорт	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Природно-познавательный туризм	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Туристическое обслуживание	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Недропользование	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Охрана природных территорий	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Курортная деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Санаторная деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Историко-культурная деятельность	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Водные объекты	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
2. Условно разрешенные виды использования:	
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Поля для гольфа или конных прогулок	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
Связь	в соответствии со ст. 47 настоящих Правил
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	

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

Предельное количество надземных этажей основных строений не подлежит установлению.

Предельная высота зданий не подлежит установлению.

Для вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» (код – 4.7) установить следующие предельные параметры:

- предельное количество надземных этажей основных строений – 10;
- предельное количество подземных этажей основных строений – 2;
- предельная высота зданий основных строений – не более 50 м;
- предельное количество надземных этажей вспомогательных строений – 5;
- предельное количество подземных этажей вспомогательных строений – 1;
- предельная высота зданий вспомогательных строений – не более 25 м.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый



как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

Виды разрешенного использования	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
<b>1. Основные виды разрешенного использования</b>	
Коммунальное обслуживание	60%
Социальное обслуживание	60%
Бытовое обслуживание	80%
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	80%
Общественное управление	60%
Обеспечение научной деятельности	60%
Деловое управление	60%
Магазины	80%
Банковская и страховая деятельность	80%
Общественное питание	80%
Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению
Развлечения	80%
Служебные гаражи	не подлежит установлению
Спорт	не подлежит установлению
Природно-познавательный туризм	не подлежит установлению
Туристическое обслуживание	не подлежит установлению
Недропользование	не подлежит установлению
Охрана природных территорий	не подлежит установлению
Курортная деятельность	не подлежит установлению
Санаторная деятельность	не подлежит установлению
Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению
Водные объекты	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению
<b>2. Условно разрешенные виды использования:</b>	
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежит установлению
Поля для гольфа или конных прогулок	не подлежит установлению
Связь	60%
<b>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</b>	

## 1.5. ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии со ст. 41.2 ГрК РФ порядок инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 (ред. от 19.06.2019) утверждены Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории. В соответствии с указанными Правилами достаточность материалов инженерных изысканий определяется федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, физическими или юридическими лицами, по инициативе которых принимается решение о подготовке документации по планировке территории. Инициатором составляется проект задания на выполнение инженерных изысканий и направляется одновременно с документами, необходимыми для принятия решения о подготовке документации по планировке территории, лицу, принимающему решение о подготовке документации по планировке территории.

В соответствии со ст. 41.2 ГрК РФ постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 (ред. от 19.06.2019) также утвержден перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории. В указанный перечень входят следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-гидрометеорологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания.

Подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235, 26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232 осуществляется в соответствии со следующими материалами и результатами инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания - топографическая съемка в векторном электронном виде в формате \*.dwg, в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235, 26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232 с прилегающей территорией в масштабе 1:500, выполненной ГАУ РО «Региональный научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» Ростов-на-Дону, в августе 2023 года.

## **РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ И ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

### **2.1. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ И ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в т.ч. выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки определяет основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы объемно-композиционного решения застройки, транспортное обслуживание, инженерное обеспечение, основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории.

Основная цель решений предусмотренных документацией по планировке территории - размещение объектов туристско-рекреационного назначения, элементов благоустройства, в том числе коммунально-складских объектов, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, создание комфортной городской среды, повышении благосостояния территории.

#### **Определение границ элемента планировочной структуры**

В соответствии с пунктом 35 части 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации элемент планировочной структуры – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти (Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №738/пр (ред. от 13.05.2021)).

Основными градостроительными элементами проектируемой территории являются кварталы.

Согласно п. 3.16 а СП 42.13330.2016 (с изменениями 1-3) квартал - элемент планировочной структуры функциональных зон (жилых, общественно-деловых, производственных зон и др.) в границах красных линий, естественных границах природных объектов и иных границах.

В границах разработки проекта планировки территории, согласно Приказа от 25.04.2017 г №738/пр, сформированы элементы планировочной структуры:

- квартал №1 площадью 4,15 га;
- квартал №2 площадью 4,82 га;
- квартал №3 площадью 4,22 га;
- квартал №4 площадью 6,79 га.

Элементы планировочной структуры (кварталы) ограничены планируемой улицей местного значения и проездами (проходами).

## **Красные линии**

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (п. 11 ст. 1 ГрК РФ).

Проектом планировки территории по границам существующих земельных участков устанавливаются красные линии, отделяющие территорию кварталов от территории общего пользования.

Красная линия №1 устанавливается по границам существующего земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1232, отделяющая территорию квартала от территории общего пользования.

Красная линия №2 устанавливается по границам существующего земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1233, отделяющая территорию квартала от территории общего пользования.

Красная линия №3 устанавливается по границам существующего земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1234, отделяющая территорию квартала от территории общего пользования.

Красная линия №4 устанавливается по границам существующего земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1235, отделяющая территорию квартала от территории общего пользования.

## **Планировочное и объемно-пространственное решение.**

Проектом в границах планируемого квартала №1 на территории земельного участка с условным номером :ЗУ1 предусмотрено размещение санатория (отдельный комплекс) на 250 мест.

На территории в границах планируемого квартала №1 на территории земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1232 предусмотрено размещение ВНС (насосная водопроводная станция).

В границах планируемого квартала №2 на территории земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1233 предусмотрено размещение санатория (отдельный комплекс, кафе, ресторан, фитнес-центр, закрытый бассейн, спортивная площадка) на 360 мест (180 номеров).

В границах планируемого квартала №3 на территории земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1234 проектом предусмотрено размещение гостиничного комплекса включающего в себя 7-этажную гостиницу (на 152 номера) с подземной парковкой, лаунж с баром и игровой зоной, гастрономический ресторан, термальный бассейн (часть бассейна в помещении, часть на открытом воздухе), термальный СПА и медкомплексы, отдельно стоящие 2-х этажные номера-виллы с персональными бассейнами.

В границах планируемого квартала №4 на территории земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1235 проектом предусмотрено размещение гостиничного комплекса включающего в себя гостиницу (на 737 номеров) с медицинским центром, термальным комплексом, уличные бассейны (доступ происходит от внутреннего термального комплекса), ресторан, столовую, лаунж с баром.

На территории комплекса располагается многоуровневая парковка на 400 машино-мест (3 этажа), 9 этажный гостиничный корпус на 162 номера.

## 2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (гостиничного, коммунального обслуживания, санаторной деятельности) установлены в соответствии с действующей редакцией Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки (утвержденные решением Думы города Ессентуки от 28.01.2022 № 141), не менее 5м от красной линии улицы и не менее 6м, от границы соседнего земельного участка.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства учитывают размещение ЗОУИТ и накладываемые ими ограничения.

## 2.3. УЧЕТ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

При определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в рамках разработки документации по планировке территории, учитываются требования Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ – основного технического регламента в сфере строительства.

Настоящий Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации, в том числе требования:

- механической безопасности;
- пожарной безопасности;
- безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;
- безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
- безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
- доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
- энергетической эффективности зданий и сооружений;
- безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

В результате идентификации комплекса проектируемых зданий и сооружений по признаку, предусмотренному указанным ФЗ, они отнесены к нормальному уровню ответственности.

Безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством соблюдения требований настоящего Федерального закона и требований стандартов и сводов правил,

включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 настоящего Федерального закона перечни, или требований специальных технических условий.

Подробнее о требованиях к зданиям и сооружениям по разделам:

#### Требования механической безопасности.

Строительные конструкции и основание здания (сооружения) предусматриваются такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений в результате:

- разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей;
- разрушения всего здания, сооружения или их части;
- деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории;
- повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности.

#### Требования пожарной безопасности.

Здания и сооружения проектируются и таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения исключалась возможность возникновения пожара, обеспечивалось предотвращение или ограничение опасности задымления здания или сооружения при пожаре и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечивались защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий воздействия опасных факторов пожара на здание или сооружение, а также чтобы в случае возникновения пожара соблюдались следующие требования:

- сохранение устойчивости здания или сооружения, а также прочности несущих строительных конструкций в течение времени, необходимого для эвакуации людей и выполнения других действий, направленных на сокращение ущерба от пожара;
- ограничение образования и распространения опасных факторов пожара в пределах очага пожара;
- нераспространение пожара на соседние здания и сооружения;
- эвакуация людей (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания или сооружения;
- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;
- возможность проведения мероприятий по спасению людей и сокращению наносимого пожаром ущерба имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

Для обеспечения пожарной безопасности здания или сооружения в проектной документации одним из способов, указанных в части 6 статьи 15 Федерального закона, обосновываются:

- противопожарный разрыв или расстояние от проектируемого здания или сооружения до ближайшего здания, сооружения или наружной установки (для линейных со-

оружий - расстояние от оси трассы до населенных пунктов, промышленных и сельскохозяйственных объектов, лесных массивов, расстояние между прокладываемыми параллельно друг другу трассами линейных сооружений, размеры охранных зон);

- принимаемые значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения;

- принятое разделение здания или сооружения на пожарные отсеки;

- расположение, габариты и протяженность путей эвакуации людей (в том числе инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при возникновении пожара, обеспечение противодымной защиты путей эвакуации, характеристики пожарной опасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации, число, расположение и габариты эвакуационных выходов;

- характеристики или параметры систем обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения), а также автоматического пожаротушения и систем противодымной защиты;

- меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, параметры систем пожаротушения, в том числе наружного и внутреннего противопожарного водоснабжения;

- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности здания или сооружения в процессе их строительства и эксплуатации.

#### Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях.

Здания и сооружения на территории, на которой возможно проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий, проектируются таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения опасные природные процессы и явления и (или) техногенные воздействия не вызывали последствий, указанных в статье 7 настоящего Федерального закона, и (или) иных событий, создающих угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

#### Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях.

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникло вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях по следующим показателям:

- качество воздуха в жилых и иных помещениях зданий и сооружений;

- качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;

- инсоляция и солнцезащита помещений жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;

- естественное и искусственное освещение помещений;

- защита от шума в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- микроклимат помещений;
- регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;
- уровень вибрации в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также на прилегающих территориях;
- уровень ионизирующего излучения в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также на прилегающих территориях.

Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями.

Здания и сооружения проектируются таким образом, а территория, необходимая для использования здания или сооружения, благоустраивается таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями и сооружениями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

Требования доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

Жилые здания, объекты инженерной инфраструктуры проектируются таким образом, чтобы обеспечивалась их доступность для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

Требования энергетической эффективности зданий и сооружений.

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе их эксплуатации обеспечивалось эффективное использование энергетических ресурсов и исключался нерациональный расход таких ресурсов.

Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе их строительства и эксплуатации не возникало угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Требования к обеспечению инсоляции и солнцезащиты.

Здания комплекса проектируются таким образом, чтобы в жилых помещениях была обеспечена достаточная продолжительность инсоляции или солнцезащита в целях создания безопасных условий проживания независимо от его срока.

Выполнение соответствующих требований должно быть обеспечено мерами по ориентации жилых помещений по сторонам света, а также мерами конструктивного и планировочного характера, в том числе по благоустройству прилегающей территории.

Требования к обеспечению освещения.

В расположенных в надземных этажах зданий и сооружений помещениях с постоянным пребыванием людей обеспечивается естественное или совмещенное, а также искусственное освещение, а в подземных этажах - искусственное освещение, достаточное для предотвращения угрозы причинения вреда здоровью людей.

В расположенных в надземных этажах зданий и сооружений помещениях, в ко-



торых по условиям осуществления технологических процессов исключена возможность устройства естественного освещения, обеспечивается искусственное освещение, достаточное для предотвращения угрозы причинения вреда здоровью людей.

#### Требования к обеспечению защиты от шума.

Размещение зданий и сооружения на проектируемой территории, проектные значения характеристик строительных конструкций, характеристики принятых в проектной документации типов инженерного оборудования, предусмотренные в проектной документации мероприятия по благоустройству прилегающей территории обеспечивают защиту людей от:

- воздушного шума, создаваемого внешними источниками (снаружи здания);
- воздушного шума, создаваемого в других помещениях здания или сооружения;
- ударного шума;
- шума, создаваемого оборудованием;
- чрезмерного ревербирующего шума в помещении.

В здании и сооружении, которые могут являться источником шума, приводящего к недопустимому превышению уровня воздушного шума на территории, на которой будут осуществляться строительство и эксплуатация здания или сооружения, предусматриваются меры по снижению уровня шума, источником которого является это проектируемое здание или сооружение.

Защита от шума должна обеспечиваться:

- в помещениях жилых зданий и встроенных и пристроенных помещений общественного назначения;
- в границах территории, на которой будут осуществляться строительство и эксплуатация здания или сооружения.

В помещениях и на открытых площадках, где от различимости звука, создаваемого средствами радиоповещения, может зависеть безопасность людей, предусматриваются меры по обеспечению оптимального уровня громкости и различимости звука.

#### Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями.

Проектная документация разрабатывается таким образом, чтобы была сведена к минимуму вероятность наступления несчастных случаев и нанесения травм людям (с учетом инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при перемещении по зданию или сооружению и прилегающей территории в результате скольжения, падения или столкновения.

Для обеспечения свободного перемещения людей, а также возможности эвакуации больных на носилках, инвалидов, использующих кресла-коляски, и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения предусматривается достаточная ширина дверных и не заполняемых проемов в стенах, лестничных маршей и площадок, пандусов и поворотных площадок, коридоров, проходов между стационарными элементами технологического оборудования производственных зданий и элементами оснащения встроенных общественных помещений.

Проектные решения зданий и сооружений комплекса, в целях обеспечения доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения обеспечивают:

- досягаемость ими мест посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;
- безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест про-

живания, мест обслуживания и мест приложения труда указанных групп населения.

В проектной документации предусматриваются меры по предотвращению наступления несчастных случаев и нанесения травм людям в результате взрывов, в том числе:

- соблюдение правил безопасности устройства систем отопления, горячего водоснабжения, газоиспользующего оборудования, дымоходов, дымовых труб, резервуаров и трубопроводов для воспламеняющихся жидкостей и газов;
- соблюдение правил безопасной установки теплогенераторов и установок для сжиженных газов;
- регулирование температуры нагрева и давления в системах горячего водоснабжения и отопления;
- предотвращение чрезмерного накопления взрывоопасных веществ в воздухе помещений, в том числе путем использования приборов газового контроля.

Компоновочные решения по размещению объектов капитального строительства, как с точки зрения объемно-пространственного расположения, так и обеспечения доступа, входов-выходов, а также перемещения по территории гостиничных комплексов, санаториев выполнены с учетом соответствующих действующих технических регламентов и обеспечивают комфортные и безопасные проживание и эксплуатацию.

#### 2.4. УЧЕТ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОЗДАНИЮ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ.

Проектируемая застройка не относится к категории мест, проектируемых в качестве специализированных мест проживания инвалидов, а также к категории домов социального использования, тем не менее, на следующих этапах проектирования, будет предусмотрен комплекс мероприятий по созданию комфортной среды для маломобильных групп населения (далее - МГН).

К числу указанных мероприятий относятся:

- благоустройство участка (территории) с обеспечением доступности маломобильных посетителей и отсутствием пространственно-средовых барьеров, пандусами для перемещения с одного уровня горизонтальной поверхности пути на другой и ограждениями на перепадах отметок пешеходных поверхностей вокруг опасных мест и нависающих препятствий;
- визуальные средства информации, предусматривающие носители информации в виде зрительно различимых текстов, знаков, символов, световых сигналов и обеспечивающих для МГН своевременное ориентирование в пространстве, способствующих безопасности и удобству передвижения, а также информирующих о свойствах среды жизнедеятельности;
- достаточные габариты (размеры) элементов архитектурной среды (предметов и пространств) обеспечивающие передвижение, присутствие и эвакуацию лиц, относящихся к маломобильным группам населения, в том числе и специализированные места стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов, имеющее увеличенные габаритные размеры для беспрепятственного доступа инвалида к автомобилю, посадки и высадки из него;
- доступные для МГН здания и сооружения с реализацией комплекса архитектурно-планировочных, инженерно-технических, эргономических, конструкционных и организационных мероприятий, отвечающих нормативным требованиям обеспечения доступности и безопасности для МГН этих зданий и сооружений;

- зоны предоставления услуг (обслуживания) во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения;

- тактильно-контрастные наземные и напольные указатели, позволяющие инвалидам по зрению ориентироваться в пространстве путем осязания тростью, стопами ног или используя остаточное зрение;

- универсальные кабины уборных во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения, предназначенные для использования инвалидом на кресле-коляске или слепым с сопровождающим лицом, оборудованная унитазом, умывальником и другими принадлежностями.

В проекте на следующем этапе проектирования планируются проектные решения, которые будут обеспечивать повышенное качество среды обитания МГН с соблюдением:

- досягаемости ими кратчайшим путем мест целевого посещения и беспрепятственности перемещения внутри зданий и сооружений, а также на территории;

- безопасности путей движения (в том числе эвакуационных и путей спасения), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда МГН;

- эвакуации людей из здания или в безопасную зону до возможного нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов;

- своевременного получения МГН полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания), получать услуги, участвовать в трудовом и обучающем процессе и т.д.;

- удобства и комфорта среды жизнедеятельности для всех групп населения.

В проектируемых зданиях и сооружениях подъезды и стоянки (парковки) для транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, пешеходные маршруты и места отдыха, должны быть адаптированы к возможностям инвалидов и других МГН.

Вход на территорию комплекса, санатория оборудуется доступными для МГН элементами информации об объекте.

В проектной документации предусматриваются условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку к доступному входу в здание с учетом требований СП 42.13330. Пешеходные пути должны иметь непрерывную связь с внешними, по отношению к участку, транспортными и пешеходными коммуникациями, остановочными пунктами пассажирского транспорта общего пользования.

Покрытие пешеходных дорожек, тротуаров, съездов, пандусов и лестниц предусматривается из твердых материалов, и ровным, не создающим вибрацию при движении по нему.

Покрытие из плитки или брусчатки имеют толщину швов между элементами покрытия не более 0,01 м. Покрытие из рыхлых материалов, в том числе песка и гравия, не предусматривается.

Ширина лестничных маршей внешних лестниц на участках проектируемых зданий и сооружений не менее 1,35 м.

При расчетном перепаде высоты в 3,0 м и более на пути движения, вместо пандуса предполагается применять подъемные устройства - подъемные платформы или лифты, доступные для инвалидов на кресле-коляске и других МГН.

На стоянках (парковках) транспортных средств, выделяется 10% машино-мест

для людей с инвалидностью, в том числе специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, количество которых определяется расчетом.

Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, размещаются вблизи входа в здания (не далее 100м) и организации доступные для инвалидов (не далее 50м).

Встроенные, в том числе подземные, стоянки транспортных средств имеют связь с функциональными этажами здания с помощью лифтов, приспособленных для перемещения инвалидов на кресле-коляске с сопровождающим лицом.

Разметка мест для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов на кресле-коляске предусматривается размерами 6,0х3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины.

В помещениях общественного назначения предусматривается минимум один вход, доступный для МГН.

Входные площадки при входах, доступных МГН, предусматриваются с навесами и водоотводом. Размеры входных площадок с пандусом - не менее 2,2х2,2м.

Пути движения к помещениям, зонам и местам обслуживания внутри здания предусматриваются в соответствии с нормативными требованиями к путям эвакуации людей из здания.

Ширина пути движения (в коридорах, галереях и т.п.) предусматривается не менее:

- при движении кресла-коляски в одном направлении – 1,5м,
- при встречном движении – 1,8м.

Высоты проходов по всей их длине и ширине не менее 2,1м в свету.

Дверные проемы без порогов и перепадов высот пола или с порогами с высотой или перепадами высот не более 0,014м.

Здания оборудуются пассажирскими лифтами, доступными для инвалидов и МГН, и/или подъемными платформами в целях обеспечения их доступа на этажи выше или ниже этажа основного входа в здание (первого этажа).

Применяются пассажирские лифты с размерами кабины, обеспечивающими размещение инвалида на кресле-коляске с сопровождающим лицом, не менее 1100х1400мм (ширина х глубина).

При этом лифты грузоподъемностью 630 и 1000 кг применяются с размерами кабины 1100х2100мм (ширина х глубина) или 2100х1100 мм.

На этажах зданий предусматриваются безопасные зоны, в которых инвалиды могут находиться до их спасения пожарными подразделениями.

Безопасные зоны предусматриваются в основном в холлах лифтов для транспортирования пожарных подразделений.

Во всех зданиях, где должны быть санитарно-бытовые помещения для посетителей, предусматриваются специально оборудованные для инвалидов доступные кабины в уборных.

В общем расчетном числе кабин уборных в помещениях общественного назначения доля доступных для инвалидов кабин не менее 5%, но не менее одной в каждом блоке уборных, открытые для всех посетителей.

Число универсальных кабин принимается из расчета одна универсальная кабина на 15 человек на креслах-колясках, но не менее одной.

Доступная кабина в общественной уборной размерами в плане не менее:

- ширина - 1,65м, глубина - 2,2м, ширина двери - 0,9м.

Размеры универсальных кабин, предназначенных для пользования всеми категориями граждан, в том числе инвалидов не менее:

- ширина - 2,2м, глубина - 2,25м.

**РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ.**

### 3.1. ОРГАНИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

Рассматриваемая территория расположена в северной части г. Эссентуки.

В настоящее время подъезды к территории осуществляются по грунтовым проездам от автомобильной дороги регионального значения 07К-092 Северо-Западный обход г. Пятигорска (проходит по земельному участку с видом разрешенного использования «Лесные площади»), от ул. Пригородная и ул. Капельная Балка. Подъезды с твердым покрытием отсутствуют.

Проектом планировки территории планируется организация подъезда с твердым покрытием к проектируемой территории с восточной стороны от ул. Шевченко вдоль ВЛ 110 кВ.

В границах рассматриваемой территории планируется строительство улиц и дорог местного значения (в соответствии с Генеральным планом) общей протяженностью 3,3 км.

Планируемая улично-дорожная сеть имеет следующие основные параметры:

- ширина улиц в красных линиях – 20-55 м,
- количество полос движения – 2,
- ширина полосы движения – 3,5 м.

Предложения по поперечным профилям улично-дорожной сети представлены в графической части проекта.

Для организации пешеходного движения планируются тротуары шириной 1,5-3 метра.

Проектом планировки территории предлагается организация автобусного маршрута с обустройством остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта.

#### Расчет необходимого количества парковочных мест

В соответствии с приложением Ж, таб.Ж.1 СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) количество стоянок для санатория 3-5 машино-мест, на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала. Конкретное число стоянок автомобилей и парковочных мест следует принимать по утвержденным региональным нормативам градостроительного проектирования.

В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектиро-

вания Ставропольского края в новой редакции (утвержденные 10.10.2022г. №532 Приказом Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края), количество стоянок для санатория на 100 отдыхающих и обслуживающего персонала 3 машино-места.

Соответственно в границах земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1232 (квартал №1) минимальное количество 9 машино-мест, проектом предусмотрено 30 машино-мест расположенных за границей элемента планировочной структуры в радиусе пешеходной доступности.

В границах земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1233 (квартал №2) минимальное количество 13 машино-мест, проектом предусмотрено 50 машино-мест расположенных за границей элемента планировочной структуры в радиусе пешеходной доступности.

В соответствии с СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования» (действующая редакция) наличие и вместимость стоянок автомобилей принимают по заданию на проектирование, в границах земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1234 (квартал №3) проектом предусмотрено 90 машино-мест (в подземной автостоянке 66 м/м, 24 м/м на открытых площадках).

В границах земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1235 (квартал №4) проектом предусмотрено 452 машино-места (в многоуровневой парковке 400 м/м, 52 м/м на открытых площадках).

Автостоянки для проектируемых объектов общественного назначения, приняты предварительно и будут уточняться при последующем проектировании.

### 3.2. СИСТЕМА ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Основными задачами данного раздела проекта являются:

- соблюдение территориальной целостности и непрерывности системы озелененных территорий;
- комплексное композиционное решение и благоустройство существующих и создаваемых озелененных территорий;
- развитие системы озелененных территорий, связанной с системой транспортных и пешеходных связей.

Зеленые насаждения влияют на микроклимат городской среды, служат для шумозащиты, делают возможной организацию отдыха людей.

В соответствии п.9.18 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) размеры озелененных территорий, курортных зон 100м<sup>2</sup> на одно место в санаторно-курортных и оздоровительных учреждениях.

Количество мест в санаторно-курортных учреждениях в границах проекта планировки составляет 610 мест, соответственно размер озелененных территорий, курортных зон санаторно-курортных учреждений равен 6,1 га. Площадь зеленых насаждений в границах элементов планировочной структуры составляет 8,74 га, в границах проекта планировки 15,0 га.

Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округ город-курорт Ессентуки утвержденными постановлением администрации города Ессентуки от 28.01.2022 № 141 (в действующей редакции), для зоны К-4 (зона курортной и санаторной деятельности. Гостиничное обслуживание) для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответству-

ющих коду 4.7, 9.2.1 минимальный процент озеленения земельных участков не устанавливается.

### 3.3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОЗДАНИЮ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ (МГН)

С учетом требований п. 4.3 СП 59.13330.2016 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001" по территории проекта планировки территории должно быть обеспечено беспрепятственное передвижение маломобильных групп населения всех категорий, как пешком, так и с помощью транспортных средств. При этом должны быть предусмотрены соответствующие планировочные, конструктивные и технические меры (пп. 5.1.2-5.1.8 СП 59.13330.2016 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001"):

- ширина дорожек и тротуаров принята 2 м;
- продольный уклон путей движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не должен превышать 5%, поперечный - 2%;
- при устройстве съездов продольный уклон принят 1:20 (5%), около здания - 1:12 (8%);
- перепад высот между нижней гранью съезда и проезжей частью - 0,015 м;
- устройство пандусов подъема для доступа в здания;
- входы в здания на 1 этаже имеют порог 0,025 м;
- покрытие пешеходных дорожек, тротуаров, съездов, пандусов и лестниц из твердых материалов, ровные, не создающим вибрацию при движении по нему.

Предупреждающую информацию для инвалидов по зрению о приближении к препятствиям (лестницам и т.п.) обеспечивают изменения фактуры поверхностного слоя покрытия дорожек и тротуаров (специальная тротуарная плитка с тактильной поверхностью), направляющие полосы и яркая контрастная окраска.

Для инвалидов предусмотрены места парковки личных автомобилей. Каждое машино-место должно обозначаться дорожной разметкой, на участке около здания - дорожными знаками, внутри зданий - знаком доступности, выполняемым на вертикальной поверхности (стене, стойке и т.п.) на высоте от 1,5 до 2,0 м. Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами размещены не далее 50 м. от здания. Ширина таких стоянок – 6х3,6 м. Количество мест для машин инвалидов на общих стоянках принято из расчета 10% мест.



## **РАЗДЕЛ 4. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.**

### **ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ, ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ.**

#### **4.1. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА, ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ**

Участок проектирования представляет собой территорию, расположенную вдоль водотока балки Капельной. Территория не застроена, с рельефом средней сложности. Уклон в сторону Капельной балки (с севера на юг) на участках 1,2 кварталов 14 ‰ - 148 ‰, 3, 4 кварталов 9 ‰ - 129 ‰.

Уклон вдоль балки с запада на восток от 25 ‰ до 9 ‰.

Поверхностный сток на всех участках обеспечен естественным уклоном местности в сторону уреза воды. Отсутствуют бессточные и заболоченные участки.

Территория в границах проекта планировки расположена во второй зоне округа санитарной охраны г. Ессентуки (зона ограничений). Благоустройство территории возможно при изменении планировочных решений и при выполнении крупномасштабных земляных работ.

На водотоке балки имеются гидротехнические сооружения. Береговая линия не благоустроена.

Территорию пересекает газопровод высокого давления и магистральный водопровод.

Цель проекта: обеспечить инвестиционные площадки в границах проектирования транспортной, инженерной инфраструктурой, а также создать комфортную благоустроенную городскую среду в каждом квартале.

Опасные природные процессы на участке отсутствуют.

К основным вопросам инженерной подготовки территории относятся: вертикальная планировка, поверхностный водоотвод.

#### **Вертикальная планировка**

Вертикальной планировкой решается вопрос создания благоприятных условий для трасс проездов, тротуаров, парковок, исключения подтопления общественных зданий и сооружений на проектируемой территории.

Схема вертикальной планировки выполнена на топооснове масштаба 1:2000 с сечением рельефа горизонталями через 0,5 метра.

На схеме показаны черные (натурные) и красные (проектные) отметки в точках перелома уклонов по осям проезжих частей.

Схема размещения дорог выполнена в соответствии с генеральным планом городского округа город-курорт Ессентуки, утвержденным Решением Думы города Ессентуки № 122 от 21.12.2022 (в действующей редакции). Естественные уклоны на перпендикулярных к балке участках окружной дороги значительно превышают нормативные.

Согласно СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги» наибольшее нормативное значение уклона продольного профиля на участках дорог составляет - 80 ‰, допустимые значения при ограничении скорости до 30 км/ч. -100 ‰. Там же в примечаниях допускается на трудных участках пересеченной местности увеличить уклон ещё на 20 ‰.

В проекте по дороге принимается максимальное значение уклона до 120 ‰.

Дополнительно на таких участках необходима поверхностная обработка покрытия для увеличения сцепления колеса с покрытием.

Данное решение не исключает большое перемещение земляных масс на восточных участках объездной дороги.

В случае значительных уклонов внутри квартала создают террасы, как под отдельные так и под группу зданий. Ширина террас зависит от планировочных решений. Связи между террасами осуществляются пандусами, которые служат также для отвода поверхностных вод.

До выполнения планировочных работ на новых территориях предусмотреть срезку растительного грунта.

### Поверхностный водоотвод

Поверхностный водоотвод осуществляется закрытой системой с отводом на локальные очистные сооружения дождевой канализации. Предусмотрены два участка под ОСДК в пониженных местах 2 и 4 кварталов. Выпуск очищенных вод осуществляется после согласования с СЭС в реку Капельная.

Определение расчетного объема дождевых вод при отведении на очистку с территории I водосборного бассейна

Показатели планируемой территории:

Общая площадь территории I водосборного бассейна – 10.35 га.

Объем дождевого стока от расчетного дождя  $W_{оч}$ , м<sup>3</sup>, отводимого на очистные сооружения с селитебных территорий, определяется по формуле (8) п. 7.3.1 СП 32.13330.2018, также раздела 7.2 «Дополнения к СП 32.13330.2018 «НИИ Водгео» для территории в границах планировки:

$$W_{оч} = 10h_a \Psi_{mid} F, м^3,$$

где 10 – переводной коэффициент;

F – площадь стока, га; F = 10.35 га.

$h_a$  – максимальный слой осадков за дождь, сток от которого подвергается очистке в полном объеме,  $h_a=7,2$  мм (согласно пункта 7.2.2 методического пособия 2015 «НИИ Водгео» к СП 32.13330.2018 и научно-прикладному справочнику по климату).

$\Psi_{mid}$  – средний коэффициент стока, определяется как средневзвешенная величина для разного вида поверхностей табл.10 п. 6.2.6. «Дополнения к СП 32.13330.2018 «НИИ Водгео»;

В соответствии с указаниями СП 32.13330.2018, п.7.2.5 общий коэффициент стока допускается принимать в пределах 0,5-0,7.

$$W_{оч} = 10 \times 7,2 \times 0,6 \times 10,35 = 447 (м^3)$$

Объем дождевого стока, отводимого на очистные сооружения составит 447 м<sup>3</sup>.

Производительность очистных сооружений, рассчитываемая по дождевому сто-

ку, определяется по формуле (32) Дополнения к СП 32.13330.2018 «НИИ ВОДГЕО»:

$$Q_{\text{оч}} = W_{\text{оч}} / (3,6 \times (\text{Точ} - \text{Тотст})) = 447 / (3,6(72-24)) = 2,6 (\text{м}^3/\text{ч}) = 0,72 (\text{л}/\text{с}) = 0,062 (\text{тыс.куб.м}/\text{сут})$$

В соответствии с СП 42.13330.2016 табл.12.1 размер земельного участка для очистных сооружений ливневой канализации I водосборного бассейна 0,06 га.

Определение расчетного объема дождевых вод при отведении на очистку с территории II водосборного бассейна

Показатели планируемой территории:

Общая площадь территории II водосборного бассейна – 12,9 га.

Объем дождевого стока от расчетного дождя  $W_{\text{оч}}$ , м<sup>3</sup>, отводимого на очистные сооружения с селитебных территорий, определяется по формуле (8) п. 7.3.1 СП 32.13330.2018, также раздела 7.2 «Дополнения к СП 32.13330.2018 «НИИ Водгео» для территории в границах планировки:

$$W_{\text{оч}} = 10 h_a \Psi_{\text{mid}} F, \text{ м}^3,$$

где 10 – переводной коэффициент;

F – площадь стока, га; F = 12,9 га.

$h_a$  – максимальный слой осадков за дождь, сток от которого подвергается очистке в полном объеме, мм.  $h_a=7,2$  мм. (согласно пункта 7.2.2 методического пособия 2015 «НИИ Водгео» к СП 32.13330.2018 и научно-прикладному справочнику по климату).

$\Psi_{\text{mid}}$  – средний коэффициент стока, определяется как средневзвешенная величина для разного вида поверхностей табл. 10 п. 6.2.6. «Дополнения к СП 32.13330.2018 «НИИ Водгео»;

В соответствии с указаниями СП 32.13330.2018, п. 7.2.5 общий коэффициент стока допускается принимать в пределах 0,5–0,7.

$$W_{\text{оч}} = 10 \times 7,2 \times 0,6 \times 12,9 = 557,28 (\text{м}^3)$$

Объем дождевого стока, отводимого на очистные сооружения составит 557,28 м<sup>3</sup>.

Производительность очистных сооружений, рассчитываемая по дождевому стоку, определяется по формуле (32) Дополнения к СП 32.13330.2018 «НИИ ВОДГЕО»:

$$Q_{\text{оч}} = W_{\text{оч}} / (3,6 \times (\text{Точ} - \text{Тотст})) = 557,28 / (3,6(72-24)) = 3,23 (\text{м}^3/\text{ч}) = 0,9 (\text{л}/\text{с}) = 0,077 (\text{тыс.куб.м}/\text{сут})$$

В соответствии с СП 42.13330.2016 табл.12.1 размер земельного участка для очистных сооружений ливневой канализации II водосборного бассейна 0,08 га.

#### Благоустройство береговой территории водоёма в границах проекта планировки

Наряду с положительным значением, которое имеют водоёмы в системе города, они обладают и отрицательными факторами. Берега водоёмов подвержены изменениям, переработке. Причины, которые вызывают эти изменения, различны.

Для защиты от разрушения берега используют регулирующие сооружения, влияющие на состояние русла, также обеспечивают системой берегоукрепительных сооружений. В основном на берегах внутренних водоёмов устраивают набережные с подпорными стенками. Большое инженерное значение придается созданию чаши искусственных водоёмов. Санитарные условия в городских водоемах должны обеспечиваться проточностью.

Принятые решения подлежат уточнению на последующих стадиях проектирова-

ния.

Перечисленные инженерные мероприятия позволят ликвидировать, а в ряде случаев уменьшить, отрицательные природные и техногенные процессы, что будет способствовать благоустройству территории в целом.

#### Мероприятия по охране воздушного бассейна

Проектом предусматривается:

- озеленение улиц в границах проектируемой территории;
- устройство внутриплощадочного озеленения;
- разработка и организация системы экологического мониторинга состояния атмосферного воздуха и вредных выбросов;
- участки ценной существующей древесно-кустарниковой растительности не затрагиваются вертикальной планировкой.

#### Мероприятия по защите поверхностных вод от загрязнения

Проектом предусматривается:

- отведение ливневых стоков с проезжих частей улиц и дорог в систему закрытого водоотвода с очисткой на очистных сооружениях;
- очистка прибрежных территорий от мусора и хлама, проведение берегоукрепительных работ на берегах р. Капельной.

#### Мероприятия по организации санитарной очистки территории

Проектом предусматривается плановая система очистки территории с удалением твердых коммунальных отходов, согласно санитарным правилам не реже 1 раза в сутки.

В соответствии с СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений», для проектируемого объекта предлагается сбор твердых бытовых отходов производить в системы подземного накопления ТКО с автоматическими подъемниками для подъема контейнеров с последующей перегрузкой в мусоровозный транспорт.

Определение количества отходов для очистки территории проектируемого земельного участка:

Определяем максимальное суточное накопление отходов с территории 3 участка:

$$Q_{с}^{max} = \frac{Q_{с} \cdot N \cdot K_1}{\rho}$$

где  $Q_{с}$  – среднесуточная норма накопления на 1 место (0,22 кг/чел.·сут.);

$N$  – количество мест;

$K_1$  – коэффициент суточной неравномерности накопления мусора(принимается равным 1,25);

$\rho$  – средняя плотность бытового мусора, кг/м<sup>3</sup>(для гостиниц-200 кг/м<sup>3</sup>, для ресторана-300 кг/м<sup>3</sup>)

$$\text{а) для гостиниц } Q_{с}^{max} = \frac{0,22 \cdot 162 \cdot 1,25}{200} = 0,22 \text{ (м}^3\text{/сут.)}$$

$$\text{б) для ресторана } Q_{с}^{max} = \frac{0,06 \cdot 600 \cdot 1,25}{300} = 0,15 \text{ (м}^3\text{/сут.)}$$

Определяем общее максимальное суточное накопление отходов на 3 участке:

$$Q_{с(\text{общ})}^{max} = 0,22 + 0,15 = 0,37 \text{ (м}^3\text{/сут.)}$$

Определяем общее максимальное суточное накопление отходов с территории 4 участка:

$$\text{для гостиниц } Q_{с}^{max} = \frac{0,22 \cdot 899 \cdot 1,25}{200} = 1,24 \text{ (м}^3\text{/сут.)}$$

В зданиях общественных зданий для сбора и хранения бытовых отходов в контейнерах на следующей стадии проектирования рекомендуется предусмотреть хозблоки.

В парковой зоне предусмотреть размещение сооружений утилитарного характера – это урны и мусоросборники, которые могли бы служить и декоративным целям. Удаление мусора с этой территории осуществляется мастерами чистоты.

Сбор и вывоз ТБО осуществляется специализированным лицензированным предприятием с использованием спецтехники. Проектом рекомендуется вывозить мусор на ближайший полигон ТБО в г. Пятигорск, Ставропольский край ул. Маршала Жукова, 95.

На проектируемой территории рекомендуется организовать планово-регулярную механизированную уборку усовершенствованных покрытий в летнее и зимнее время. Летняя уборка предусматривает подметание, мойку и полив покрытий, уборку зеленой зоны, очистку придорожной зеленой полосы с последующим вывозом отходов и смета на полигон твёрдых бытовых отходов.

Зимняя уборка предусматривает очистку покрытий от снега, вывоз его и складирование, борьбу с гололедом, предотвращение снежно-ледяных образований. В качестве основного технологического приема утилизации снега принято размещение его на обочинах проезжих частей улиц.

Смет с 1м<sup>2</sup> твердых покрытий улиц, площадей и парков предполагается по СП 42.13330.2016, приложение М в размере 5-15 кг в год.

Подробная разработка данного раздела будет выполнена на последующих стадиях проектирования при разработке проекта каждого инвестиционного проекта.

Проектные предложения территории представлены в графической части проекта на чертеже "Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории" М1:2000.

## 4.2. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА (СИСТЕМА ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

### Существующее положение.

В границах проектируемой территории транзитом проходят сети водоснабжения и газоснабжения. С севера на юг центральную часть территории пересекают водопровод D500 и газопровод высокого давления D500. Указанные сети расположены в границах земельного участка общего пользования КН 26:30:100102:1236. С восточной стороны проектируемой территории расположена ВЛ 110 кВ «ПС «Ессентуки-2» - ПС «Ясная Поляна-2», а с северной – «ВЛ-10 кВ Ф-131 ПС «Ессентуки-2». С южной стороны территории, на правом берегу балки, расположена котельная «Зори», обеспечивающая теплоснабжение многоквартирных домов и объектов санатория «Виктория».

### Определение прогнозируемых нагрузок сетей инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с вариантом планировочных решений по размещению сооружений и объектов капитального строительства, предложенном в проекте планировки территории, определены прогнозируемые нагрузки по сетям инженерно-технического обеспечения. Нагрузки для объектов на земельных участках КН 26:30:100102:1232, 26:30:100102:1234 и 26:30:100102:1235 определены по удельным и укрупненным показателям на основании предварительных характеристик объектов, предоставленных заказчиком. Прогнозируемые электрические нагрузки определены с учетом кондиционирования в гостиницах, 100% оборудования кухонь объектов общественного питания электроплитами, а так же оборудования прачечных автоматическими стиральными машинами. Для земельного участка КН 26:30:100102:1233 нагрузки приняты на основании информации, предоставленной заказчиком.

Для получения технических условий на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения в целях архитектурно-строительного проектирования нагрузки подлежат уточнению с учетом конструктивных особенностей объектов капитального строительства, технологических решений и фактических характеристик планируемого к установке оборудования.

Ниже в таблицах приведены прогнозируемые нагрузки по каждому из инвестиционных земельных участков.

Прогнозируемые инженерные нагрузки на ЗУ КН 26:30:100102:1232

Вид ресурса	Ед. измерения	Значение
Водопотребление, в т.ч. полив территории	м <sup>3</sup> /сут.	341 82
Пожаротушение: наружное	л/сек	25
внутреннее		2,5
Канализование	м <sup>3</sup> /сут.	259
Электрическая нагрузка I и II категории	кВт	770 в т.ч. ВНС
Тепловая нагрузка	МВт (Гкал/час)	0,9 (0,8)
Часовой расход газа	м <sup>3</sup> /час	92

Прогнозируемые инженерные нагрузки на ЗУ КН 26:30:100102:1233

Вид ресурса	Ед. измерения	Значение
Водопотребление, в т.ч. полив территории	м <sup>3</sup> /сут.	748
Пожаротушение: наружное	л/сек	35
внутреннее		2x5,0
Канализование	м <sup>3</sup> /сут.	409

Электрическая нагрузка I и II категории	кВт	766
Тепловая нагрузка	МВт (Гкал/час)	2,46 (2,12)
Часовой расход газа	м <sup>3</sup> /час	295

Прогнозируемые инженерные нагрузки на ЗУ КН 26:30:100102:1234

Вид ресурса	Ед. измерения	Значение
Водопотребление, в т.ч. полив территории	м <sup>3</sup> /сут.	580 75
Пожаротушение: наружное	л/сек	30
внутреннее		2,5
Канализование	м <sup>3</sup> /сут.	505
Электрическая нагрузка I и II категории	кВт	1088
Тепловая нагрузка с учетом по- догрева бассейнов на ЗУ 26:30:100102:1235	МВт (Гкал/час)	3,49 (3,01)
Часовой расход газа с учетом вилл	м <sup>3</sup> /час	440

Прогнозируемые инженерные нагрузки на ЗУ КН 26:30:100102:1235

Вид ресурса	Ед. измерения	Значение
Водопотребление, в т.ч. полив территории	м <sup>3</sup> /сут.	2335 91
Пожаротушение: наружное	л/сек	35
внутреннее		5,0
Канализование	м <sup>3</sup> /сут.	2244
Электрическая нагрузка I и II категории	кВт	3240
Тепловая нагрузка с учетом по- догрева бассейнов	МВт (Гкал/час)	4,7 (4,05)
Часовой расход газа	м <sup>3</sup> /час	550

Сводная таблица инженерных нагрузок.

Вид ресурса	Ед. измерения	Значение
Водопотребление, в т.ч. полив территории	м <sup>3</sup> /сут.	4004 248
Пожаротушение: наружное	л/сек	35
внутреннее		5,0
Канализование	м <sup>3</sup> /сут.	3 417

Электрическая нагрузка I и II категории	кВт	5 864
Тепловая нагрузка	МВт (Гкал/час)	11,5 (9,93)
Часовой расход газа	м <sup>3</sup> /час	1377

### **Предложения по инженерно-техническому обеспечению территории.**

Предложения по обеспечению инженерно-техническими ресурсами территории инвестиционных площадок выполнены на основании предварительной информации, предоставленной заказчиком, и подлежат уточнению при архитектурно-строительном проектировании сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями подключения (технологического присоединения), в установленном порядке полученным от ресурсоснабжающих организаций.

#### Водоснабжение.

По данным «Актуализации схемы водоснабжения и водоотведения муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края в 2023 году», утвержденной постановлением администрации города от 17.11.2023 № 1628 для обеспечения водоснабжением инвестиционных площадок в границах проектируемой территории планируется размещение водопроводной насосной станции подкачки с резервуарами запаса воды 2х2000 м<sup>3</sup>. Подача воды на ВНС планируется с западной стороны территории от перспективного магистрального водовода, планируемого к строительству от главной насосной станции в с. Новоблагодарное. Для размещения ВНС документацией по планировке территории предварительно определена западная часть земельного участка КН 26:30:100102:1232, который подлежит разделу с образованием земельного участка площадью 10052 м<sup>2</sup> и видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание».

От площадки ВНС в границах земельного участка общего пользования КН 26:30:100102:1236 предлагается проложить магистральные кольцевые сети водопровода расчетного диаметра, учитывающего расходы на наружное и внутреннее пожаротушение. Точки подключения и количество вводов водопровода на земельные участки инвестиционных площадок определяются на последующих стадиях проектирования. На вводах водопровода на каждую инвестиционную площадку необходимо оборудовать камеры с установкой на границе раздела приборов учета потребляемой воды.

#### Водоотведение.

С учетом существующего рельефа, для отведения хозяйственно-бытовых стоков документацией по планировке территории предлагается прокладка сборного канализационного коллектора расчетного диаметра вдоль южной части проектируемой территории в границах земельного участка общего пользования КН 26:30:100102:1236. Канализационные выпуски с территорий инвестиционных площадок подключаются к сборному коллектору и отводятся на КНС. Количество выпусков и точки их подключения к сборному коллектору определяются на последующих стадиях проектирования.

Для отведения хозяйственно-бытовых стоков в существующую систему городской централизованной канализации, по данным указанной выше «Актуализации схемы водоснабжения и водоотведения.....» за границами проектируемой территории планирует-



ся строительство напорно-самотечного коллектора до точки подключения в межгородской коллектор D1000 и КНС, которую предлагается разместить с юго-восточной стороны инвестиционных площадок за границами проектируемой территории.

#### Электроснабжение.

Для обеспечения электрических нагрузок объектов, планируемых к размещению на инвестиционных площадках, по предварительной информации, планируется строительство подстанции 110/10 кВ с двумя трансформаторами по 10 МВА. Подстанцию планируется разместить с северо-восточной стороны проектируемой территории и подключить в рассечку от существующей ВЛ 110 кВ «ПС «Ессентуки-2» - ПС «Ясная Поляна-2». Учитывая планируемое размещение подстанции в населенном пункте и во второй зоне горно-санитарной охраны курорта, в соответствии с п.п. 16.1.2 и 25.6 «Норм технологического проектирования подстанций переменного тока с высшим напряжением 35-750 кВ» (СТО 56947007- 29.240.10.248-2017 ПАО «ФСК ЕЭС»), подстанцию рекомендуется выполнить закрытого типа. От подстанции 110/10 кВ к земельным участкам инвестиционных площадок необходимо выполнить прокладку расчетного числа кабельных линий 10 кВ к понижающим подстанциям 10/0,4 кВ с трансформаторами расчетной мощности, предназначенным для подключения объектов капитального строительства.

#### Тепло-газоснабжение.

Для обеспечения тепловой энергией каждую из инвестиционных площадок предлагается оборудовать автономным источником теплоснабжения соответствующей расчетной мощности. В качестве источника теплоснабжения рекомендуется применение блочно-модульных котельных, работающих на сетевом газе. По предварительной информации, газификация котельных возможна от существующего газопровода высокого давления D500 с установкой пункта редуцирования для снижения давления газа. Распределительный газопровод среднего давления, к которому будут подключаться источники теплоснабжения, предлагается проложить с южной стороны инвестиционных площадок в границах земельного участка общего пользования КН 26:30:100102:1236. Для определения производительности пункта редуцирования газа и параметров распределительного газопровода среднего давления необходимо выполнить расчетную схему газоснабжения инвестиционных площадок и при необходимости, внести изменения в расчетную схему газоснабжения г. Ессентуки.

#### Сети связи.

Технические характеристики (технология доступа, емкость в портах, пропускная способность, планируемая скорость доступа к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») устройств и сооружений всех видов связи и их размещение на проектируемой территории определяются на стадии архитектурно-строительного проектирования.

## **РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.**

### **5.1. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ**

Настоящий раздел проекта планировки выполнен в соответствии с СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства», МДС 11-16.2002 «Методические рекомендации по составлению раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства предприятий, зданий и сооружений».

#### **Введение**

Раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» в составе документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235, 26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232 выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При разработке раздела учтены требования:

- СП 11-112-2001 «Порядка разработки и состава раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;

- СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90»;

- Федеральный закон от 21.12.1994 №68-ФЗ (ред. от 04.11.2022) «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- Постановление Правительства РФ от 21.05.2007 №304 (ред. от ред. от 20.12.2019) «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- ГОСТ Р 55201-2012 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Порядок разработки перечня мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при проектировании объектов капитального строительства»;

- Приказ Минстроя России от 24.10.2017 N 1471/пр "Об утверждении Изменения N 1 к СП 165.1325800.2014 "СНиП 2.01.51-90 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне".

В качестве исходного материала при разработке раздела использованы материалы проекта:

- чертеж красных линий, М 1:2000;

- чертеж сводный план инженерных сетей, М 1:2000;

- пояснительная записка к проекту планировки.

Структура и содержание раздела приняты в соответствии с рабочей программой и требованиями «Порядка разработки и состава раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных

ситуаций» градостроительной документации для городских и сельских поселений, других муниципальных образований» (СП 11-112-2001).

Основная цель разработки раздела - дать оценку с позиций ГО принятым архитектурно-планировочным решениям по перспективному развитию территории и предложения, направленные на обеспечение защиты населения, снижение потерь и разрушений в экстремальных условиях мирного и военного времени.

Содержание раздела «Инженерно-технические мероприятия, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» состоит из 2 частей:

часть 1 - Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны;

часть 2 - Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Инженерно-технические мероприятия ГО, в своей основе, направлены на предупреждение и снижение возможных потерь и разрушений в военное время, при использовании противником современных видов оружия, и рассматриваются в 1-ой части раздела.

Потери среди населения и разрушения на объектах экономики и коммунально-энергетических сетях могут быть и в мирное время. И связано это непосредственно с деятельностью не только рассматриваемого объекта, но и с жизнедеятельностью прилегающих и близлежащих жилых и промышленных комплексов.

Мероприятия, направленные на предупреждение чрезвычайных ситуаций и снижение возможных потерь и разрушений в случае их возникновения, рассматриваются во 2-ой части раздела.

### **Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны**

Основная цель разработки - определить комплекс инженерно-технических мероприятий гражданской обороны в составе документации по планировке территории и разработать предложения, направленные на обеспечение защиты населения, снижение возможных разрушений и потерь, повышение надежности функционирования в военное время объектов экономики, а также создание условий для ведения спасательных и неотложных аварийно-восстановительных работ после применения противником современных видов оружия.

В этих интересах, прежде всего, решаются вопросы защиты населения и работающих смен объектов экономики на проектируемой территории: определяется расчетом потребная вместимость и проводится анализ обеспеченности населения защитными сооружениями.

Проводится анализ инфраструктуры подземных инженерных коммуникаций с позиций гражданской обороны, с учетом их устойчивого функционирования в экстремальных условиях военного времени.

Разрабатываются мероприятия по своевременному оповещению населения о грозящей ему опасности.

С позиции гражданской обороны делается анализ существующей транспортной сети и даются предложения по ее совершенствованию в интересах проведения эвакуационных мероприятий и проведения спасательных, противопожарных и неотложных аварийно-восстановительных работ.

#### Эвакуационные мероприятия.

В случае произошедшей чрезвычайной ситуации, население будет собираться в эвакуационных пунктах для дальнейшей эвакуации в ближайшие районы.

Месторасположение и количество эвакуационных пунктов будет уточняться на последующих стадиях проектирования.

#### Оповещение.

Эффективность защиты трудоспособного населения и работающих смен в значительной степени зависит от своевременного их оповещения при внезапном нападении противника в военное время, или при угрозе заражения территории при авариях и катастрофах на объектах, работающих с химически и взрывопожароопасными веществами.

Существует несколько способов оповещения населения и работающих смен о грозящей опасности:

- оповещение с использованием радио, телевидения;
- передвижных средств громкоговорящей связи;
- оповещение с помощью стационарных установок;
- общегородской сети оповещения.

. Месторасположение и количество сирен, устанавливаемые на кровлях зданий и сооружений, будет уточняться на последующих стадиях проектирования.

Телефонизацией обеспечиваются все общественные и коммунальные здания и сооружения. Сети абонентского доступа предусматривается по шкафной системе.

Для прокладки телефонных кабелей от АТС предусматривается строительство сетей телефонной канализации.

Радиофикация общественных зданий и коммунальных зданий и сооружений проектируемой застройки предусматривается от городской сети радиотрансляции.

Прокладка кабелей проводного вещания предусматривается в отдельном канале телефонной канализации.

При этом на перспективу, основным направлением развития сетей фиксированной связи является комбинированный путь модернизации, то есть постепенный переход от существующих традиционных сетей с технологией коммутации каналов к мультисервисным сетям с технологией коммутации пакетов. Телефонизация новой застройки населенных пунктов будет осуществляться в рамках формирования широкополосных абонентских сетей доступа, обеспечивающих абонентов наряду с телефонной связью дополнительными услугами по передаче данных и видеoinформации.

Главными направлениями развития систем сотовой подвижной связи является постепенная замена аналоговых сетей цифровыми.

Основными направлениями развития систем телевизионного вещания является переход на цифровое телевидение стандарта DVB. Реконструкция происходит в рамках официально объявленного перехода РФ на цифровое телевидение стандарта DVB. Наземные радиовещательные сети реализуются на базе стандарта DVB-T. Развитие СКТ идёт путём перехода к интерактивным многофункциональным гибридным сетям на основе стандарта цифрового телевизионного вещания DVB. В дальнейшем предполагается объединить сети кабельного телевидения в единую сеть с использованием волоконно-оптических линий. Предусматривается 100% охват всего населения микрорайона в целом телевизионным вещанием.

#### Решения по светомаскировочным мероприятиям

В соответствии с СНиП 2.01.51-90 "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны" город расположен в зоне светомаскировки. Световая маскировка, согласно СНиП 2.01.53-84, входящих в зону светомаскировки, предусмотрена в двух режимах: ча-

стичного и полного затемнения.

Режим частичного затемнения следует рассматривать как подготовительный период к введению режима полного затемнения.

При введении частичного затемнения освещение территории должны отключаться от источников питания или электрических сетей. При этом должна быть исключена возможность их местного включения. Одновременно следует снижение уровней наружного освещения улиц и дорог. Снижение освещения улиц и дорог с нормируемыми величинами средней яркости 0,2 кд/м<sup>2</sup> или средней освещенности 2 лк и ниже, пешеходных дорог, мостиков и аллей, автостоянок и внутренних служебно-хозяйственных и пожарных проездов в режиме частичного затемнения предусматривать не следует.

Отключение части светильников и замена в остальных (действующих) светильниках ламп на лампы пониженной мощности (осуществляют владельцы помещений).

В режиме полного затемнения все наружное освещение должно быть выключено. В местах неотложных производственных, аварийно-спасательных работ, а также на опасных участках путей эвакуации людей к защитным сооружениям и у входов в них следует предусматривать маскировочное стационарное или автономное освещение с помощью переносных осветительных фонарей.

В режиме полного затемнения все оконные проемы закрываются светонепроницаемыми шторами или заклеиваются светонепроницаемыми материалами.

Для оповещения населения о возникновении ситуаций ГО и ЧС на следующих этапах проектирования предусматривается сирена, радиосвязь и разводка телевизионных кабелей от антенн коллективного пользования.

#### Противопожарные мероприятия

Противопожарные мероприятия являются неотъемлемой частью инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, обеспечивающих устойчивость функционирования в военное время отраслей и объектов экономики.

Их важность предопределяется большими размерами ущерба, который могут принести пожары, как в мирное, так и в военное время в очагах массового поражения.

Для проведения мероприятий в мирное время должны быть подготовлены, должным образом обучены, соответственно экипированы и подготовлены к работе в экстремальных условиях аварийно-спасательные бригады. Для предупреждения чрезвычайных обстоятельств, связанных с пожаром, снижение их тяжести и ликвидации их последствий на последующих стадиях проектирования нужно предусмотреть технические и организационные мероприятия, направленные на снижение вероятности возникновения пожара, защиту от огня, безопасную эвакуацию людей, беспрепятственный ввод и продвижение пожарных расчётов и пожарной техники.

Проектным решением в пределах рассматриваемой территории пожарное депо не предполагается. На расстоянии около 4,0 км по адресу: г. Ессентуки, ул. Долина Роз, 18 расположена пожарно-спасательная часть № 19.

В интересах обеспечения наружного пожаротушения на проектируемых сетях водопровода должны установлены пожарные гидранты с обеспечением подъездов к ним и водопроводным колодцам. Пожарные гидранты, а также устройства для отключения повреждённых участков водопровода устанавливаются на сетях водоснабжения на расстоянии 150 м от проектируемых зданий, на незаваливаемой территории. Указатели пожарных гидрантов при дальнейшем проектировании должны быть установлены на всех зданиях.

Месторасположение и количество пожарных гидрантов на проектируемых сетях водопровода будет уточняться на последующих стадиях проектирования.

Планируемая сеть улиц, окаймляющих по периметру территорию застройки, обес-

печивают подъезд транспорта, в том числе пожарной техники к каждому зданию.

### Транспортная сеть и эвакуация

Основные требования норм ИТМ ГО к транспортной сети сводятся к обеспечению перевозок в «особый период» рассредотачиваемого и эвакуируемого населения, важнейших военных и народнохозяйственных грузов, а также перевозок при организации и ведении спасательных и неотложных аварийно-восстановительных работ.

Сложившаяся улично-дорожная сеть и подъезды автомобильного транспорта способствуют своевременному и планомерному проведению эвакуаций в особый период.

### Инженерная инфраструктура

Анализ устойчивости и возможного состояния после применения противником оружия массового поражения существующих систем энерго-, водо-, газо-, и теплоснабжения показывает, что, вероятнее всего, эти системы свои функции в полном объеме выполнять не смогут, поскольку все их основные элементы (головные сооружения) не имеют достаточной защиты от воздействия ударной волны, обладают излишней централизацией и расположены в пределах зон возможных сильных разрушений.

Необходимая устойчивость их работы в экстремальных условиях военного времени может быть достигнута путем дублирования источников, развитой сетью магистралей и кольцеванием сетей в отдельных градостроительных образованиях, устройством «связок» между магистралями и системы отключающих и переключающих устройств.

В интересах повышения их устойчивого функционирования целесообразно создание в мирное время автономных и резервных источников.

### Водоснабжение

Основная задача системы водоснабжения в военное время заключается в подаче максимального количества воды для тушения возможных пожаров и обеспечение водой по минимальным нормам первоочередных потребителей и в первую очередь - спасательных формирований.

Устойчивость функционирования системы водоснабжения рассматриваемой территории в условиях военного времени полностью зависит от устойчивости функционирования системы водоснабжения.

Вся система водоснабжения, путем многочисленных связей, переключающих и отключающих устройств и кольцеваний работает как единая система и обладает большой устойчивостью функционирования. Ее надежность увеличивается в связи с устройством на территории многочисленных водорегулирующих узлов с большими запасами воды.

### Газоснабжение

Общие требования норм проектирования ИТМ ГО к газообеспечению в «особый период» и в военное время сводятся к бесперебойной подаче газа потребителям в минимально необходимом объеме и под возможно низким давлением.

### Электроснабжение

Электрические сети должны проектироваться с учетом обеспечения устойчивого электроснабжения рассматриваемой территории в условиях мирного и военного времени.

Как и система водоснабжения, с позиций ГО, система электроснабжения страдает тем же недостатком: она не рассчитана на воздействие ударной волны и в экстремальных условиях может быть выведена из строя.

## **Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций**

### Анализ причин возникновения чрезвычайных ситуаций

Чрезвычайная ситуация (ЧС) - обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций - комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимальное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения:

- (1) постоянный контроль, своевременное проведение регламентных работ и профилактический ремонт, контроль за состоянием оборудования;
- (2) снижение нормативных запасов сильнодействующих ядовитых веществ;
- (3) обучение обслуживающего персонала правилам техники безопасности, обеспечение средствами индивидуальной защиты, регулярная проверка знаний;
- (4) своевременные меры по организации вывода населения из зон заражения при авариях на потенциально опасных объектах.

Важнейшим мероприятием по предупреждению и снижению возможных потерь при возникновении аварий с химически опасными веществами является заблаговременное создание системы оповещения населения о грозящей опасности.

Не менее важным моментом для снижения возможных потерь среди населения, является его обучение действиям по сигналам гражданской обороны, а также создание запасов средств индивидуальной защиты.

### **Аварии на сетях инженерной инфраструктуры**

Потенциальную опасность возникновения чрезвычайных ситуаций создают подземные инженерные сети и сооружения.

Наиболее ощутимы для населения в мирное время аварии на сетях теплоснабжения, канализации, дождевой канализации.

#### Теплоснабжение

Безаварийная работа сетей теплоснабжения является важным фактором жизнеобеспечения населения. Возникновение аварийных ситуаций на сетях может вызвать опасные последствия для населения рассматриваемой территории. В зимний период размораживание сети приведет к большому объему восстановительных работ. Прорыв магистральных сетей влечет за собой размыв и подвижку грунта, что является чрезвычайно опасным для сооружений рассматриваемой территории.

#### Канализование

Надежная работа системы канализации чрезвычайно важна для населения. Выход ее из строя может привести к антисанитарной эпидемиологической обстановке, созданию чрезвычайной ситуации.

#### Чрезвычайные ситуации, связанные с природными условиями

Источниками природных чрезвычайных ситуаций могут быть природные явления или процессы, причинами которых могут быть: просадочность грунтов, оползневые явле-

ния, подтопление, сильный ветер, гроза, сильные осадки

Проектные предложения по планировке территории микрорайона(квартала) не противоречат требованиям ИТМ ГО.

Основным мероприятием по защите населения при чрезвычайных ситуациях мирного и военного времени является его укрытие в эвакуационных пунктах.

Для предупреждения возникновения возможных аварий на коммунально-энергетических сетях нужен постоянный контроль за их состоянием и своевременные регламентные и ремонтные работы.

На территории Кавказских минеральных вод и в частности городского округа город-курорт Ессентуки опасность представляют следующие процессы и явления:

Опасное геологическое явление - событие геологического происхождения или результат деятельности геологических процессов, возникающих в земной коре под действием различных природных или геодинамических факторов или их сочетаний, оказывающих или могущих оказать поражающие воздействия на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду. К ним относятся:

– землетрясения (это подземные толчки и колебания земной поверхности, возникающие в результате внезапных смещений и разрывов в земной коре или верхней части мантии и передающиеся на большие расстояния в виде упругих колебаний).

Сейсмичность района, определенная по населенному пункту г. Ессентуки Ставропольского края, согласно ОСР-2015 карте А и В, для объектов массового строительства и повышенной ответственности составляет 8 баллов; согласно табл. 1 СП 14.13330.2014 [12], грунты ИГЭ 1 относятся к III категории по сейсмическим свойствам (мощность грунтов III категории (0,2 – 0,8 м) – не превышает 10 м в пределах 30-метровой толщи), грунты ИГЭ 2 – 4 относятся ко II категории по сейсмическим свойствам.

Сейсмичность площадки изысканий по карте А, с учетом категории грунтов по сейсмическим свойствам составит 8 баллов.

Система защиты населения организуется по территориально-производственному принципу. Мероприятия, направленные на предупреждение чрезвычайных ситуаций, а также на максимально возможное снижение размеров ущерба и потерь в случае их возникновения, планируются и проводятся органами исполнительной власти области, исполнительными органами местного самоуправления, руководством организаций заблаговременно с учетом экономических, природных и иных характеристик, особенностей территорий и степени опасности возникновения чрезвычайных ситуаций.

Объем и содержание мероприятий по защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций определяется исходя из принципа необходимой достаточности и максимально возможного использования имеющихся сил и средств, включая силы и средства гражданской обороны.

## 5.2. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.

Проектная документация содержит основные решения по вопросам обеспечения охраны окружающей среды благодаря установлению зон с особыми условиями использования территории (охранные и санитарно защитные зоны), формированию нормативных санитарных условий благодаря предусмотренной организации поверхностных стоков путём проведения вертикальной планировки и устройства сети водостоков.

На основании требований п 4. ст.42 Градостроительного кодекса РФ в разрабо-



танной документации отображены зоны с особыми условиями использования территории на листе 2.3 "Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000".

В границах проектируемой территории существуют следующие зоны с особыми условиями использования территории:

ЗОУИТ 26:30-6.6 Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения). Зоны защиты населения. Вторая зона округа санитарной охраны г. Ессентуки (зона ограничений).

ЗОУИТ 26:30-6.45 Водоохранная зона. Зона охраны природных объектов. Водоохранная зона реки Капельный.

ЗОУИТ 26:30-6.37 Прибрежная защитная полоса. Зона охраны природных объектов. Прибрежная защитная полоса реки Капельный.

ЗОУИТ 26:30-6.31 Охранная зона инженерных коммуникаций.

Зона охраны искусственных объектов. Охранная зона воздушной линии ВЛ 110 кВ, Л 110 ПС "Ессентуки-2"-ПС "Ясная Поляна-2" площадью 807203 кв.м.

ЗОУИТ 26:29-6.127 Охранная зона инженерных коммуникаций.

Зона охраны искусственных объектов. Охранная зона "ВЛ-10 кВ Ф-131 ПС "Ессентуки-II" с входящими КТП 10/0,4 кВ 160 кВа №282 ф-131, КТП 10/0,4 кВ 180 кВа №335 ф-131, КТП 10/0,4 кВ 250 кВа №283 ф-131, КТП 10/0,4 кВ 250 кВа №382 ф-131, КТПП 10/0,4 кВ 180 кВа №912 ф-131".

ЗОУИТ 26:30-6.148 Лесничество. Ессентукское лесничество расположенное на землях населенных пунктов города Ессентуки.

В границах проекта планировки отсутствуют границы территорий объектов культурного наследия.

**Зоны с особыми условиями использования территории  
(выполнение требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для не установленных санитарно-защитных зон)**

Особые условия использования территорий в границах охранной зоны объектов электросетевого хозяйства

Охранные зоны линий электропередач устанавливаются согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередач – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередач), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередач от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии, приведенном в таблице

Охранные зоны воздушных линий электропередач

Таблица 5

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
1	2

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
1	2
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1-20	10 (5 – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)

б) вдоль подземных кабельных линий электропередач – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вокруг подстанций – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в подпункте «а» настоящего документа, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

В настоящем проекте охранные зоны установлены от существующих и планируемых объектов электросетевого хозяйства.

#### Характеристика охранных зон от объектов электросетевого хозяйства

Таблица 6

№	Наименование объекта	Размер охранной зоны, м	Регламентирующий документ
1	2	3	4
<b>Охранная зона объектов электросетевого хозяйства</b>			
1	Подземные кабельные линии электропередач 0,4 кВ	1	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В том числе, в охранных зонах подземных кабельных линий электропередач запрещается производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов. Без письменного решения о согласовании сетевых организаций в охранных зонах подземных кабельных линий электропередач юридическим и физическим лицам запрещаются земляные работы на глубине более 0,3 метра, а также планировка грунта.

### Особые условия использования территорий в границах охранной зоны тепловых сетей

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются согласно Приказа Минстроя РФ от 17.08.1992 N 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей".

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки (п.4).

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;

загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;

устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;

устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;

производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;

проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;

снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);

занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы (п.5).

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;

сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей (п.6).

### Зона санитарной охраны водопроводных сооружений и водоводов

Устанавливается в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

Ширину санитарно - защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

а) при отсутствии грунтовых вод - не менее 10 м при диаметре водоводов до

1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно - защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. (п. 2.4.3.).

Особые условия использования территорий в границах охранной зоны газораспределительных сетей

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;

г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;

д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Особые условия использования территорий в границах охранной зоны линий и сооружений связи

Устанавливаются согласно Постановлению Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации".

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии:

а) устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 метра с каждой стороны (п.4).

### **Заключение**

Принятые в проекте решения по инженерной инфраструктуре в пределах проектируемой застройки соответствуют требованиям норм инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и способствуют безаварийной работе всех систем, хотя и не гарантируют надежность их работы при воздействии ударной волны ядерного или иного взрыва на головные сооружения этих систем в экстремальных условиях военного времени.

Полное выполнение всех решений проекта, с учетом рекомендаций и предложений, изложенных в этом разделе проекта, позволят повысить устойчивость функционирования объектов экономики.

## РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документацией по планировке территории предусмотрено поэтапное развитие и освоение рассматриваемой территории.

Первый этап - разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

Вторым этапом выполняется строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### Положения об очередности планируемого развития территории

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту Планировки террито- рии	Наименование объекта капитального строитель- ства	Этапы			Примечания
				Проектиро- вание	строитель- ство	реконструк- ция	
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Квартал №1</b>							
1.	<b>:ЗУ1</b>	1.1/1	Административное зда- ние	I	II	-	
2.		1.1/2	Столовая	I	II	-	
3.		1.1/3, 1.1/4	Корпуса	I	II	-	
4.		1.1/5	Лечебный корпус	I	II	-	
5.		1.1/6	Хозяйственное здание	I	II	-	
6.		1.1/7	Трансформаторная под- станция (ТП)	I	II	-	
7.		1.1/8	Котельная	I	II	-	
8.	<b>0:10 010 2:12</b>	1.2/1	Водопроводная насосная станция	I	II	-	

9.		1.2/2	Трансформаторная подстанция (ТП)	I	II	-	
<b>Квартал №2</b>							
10.	<b>26:30:100102:1233</b>	2.1/1	Административное здание	I	II	-	
11.		2.1/2	Столовая	I	II	-	
12.		2.1/3-2.1/5	Корпуса	I	II	-	
13.		2.1/6	Лечебный корпус	I	II	-	
14.		2.1/7	Хозяйственное здание	I	II	-	
15.		2.1/8	Трансформаторная подстанция (ТП)	I	II	-	
16.		2.1/9	Очистные сооружения	I	II	-	
17.		2.1/10	Котельная	I	II	-	
<b>Квартал №3</b>							
17.	<b>26:30:100102:1234</b>	3.1/1	Гостиница ALEAN EXTENCY	I	II	-	
18.		3.1/2	Ресторан	I	II	-	
19.		3.1/3	Котельная	I	II	-	
20.		3.1/4	Трансформаторная подстанция (ТП)	I	II	-	
21.		3.1/5	Трансформаторная подстанция (ТП)	I	II	-	
22.		3.1/6-3.1/15	Гостиничные номера-виллы с индивидуальными бассейнами	I	II	-	
<b>Квартал №4</b>							
23.	<b>26:30:100102:1235</b>	4.1/1	Гостиница ALEAN MEDICAL SPA (медицинский центр, термальный комплекс)	I	II	-	
24.		4.1/2, 4.1/7, 4.1/8	Трансформаторная подстанция (ТП)	I	II	-	
25.		4.1/3	Очистные сооружения	I	II	-	
26.		4.1/4	Котельная	I	II	-	

27.		4.1/5	Многоуровневая парковка	I	II	-	
28.		4.1/6	Гостиничный корпус	I	II	-	

Примечания:

при выполнении проектной документации могут быть предусмотрены несколько этапов строительства.