

**ТОМ 2**  
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**  
**Обоснование проекта планировки территории**  
**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Согласовано						20-09-19/2-ПП	Стадия	Лист	Листов
Разработал						Проект планировки территории Обоснование проекта планировки территории	ПП		
Име. № подл.	Подп. И дата	Изм.	Кол.	Лис	№ док.	Подп.	Дат		
		Проектир.	Беляков						
		Н.контрол							

## 1.1

## Общая часть

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) объекту «Реконструкция автомобильной дороги с устройством противооползневых мероприятий по Сухумское шоссе от ПК 5+00 (ПК 0+00 дом №28 по ул. 50лет СССР) до ПК 5+30 и от ПК 25+00 до ПК 25+20 в Хостинском районе города Сочи» разработана на основании:

- Постановление Администрации г. Сочи от 23.08.2019 г. №1362 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) объекту «Реконструкция автомобильной дороги с устройством противооползневых мероприятий по Сухумское шоссе от ПК 5+00 (ПК 0+00 дом №28 по ул. 50 лет СССР) до ПК 5+30 и от ПК 25+00 до ПК 25+20 в Хостинском районе города Сочи»;

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) объекту «Реконструкция автомобильной дороги с устройством противооползневых мероприятий по Сухумское шоссе от ПК 5+00 (ПК 0+00 дом №28 по ул. 50лет СССР) до ПК 5+30 и от ПК 25+00 до ПК 25+20 в Хостинском районе города Сочи» разработана на основании базовой градостроительной документации:

- Генеральный план городского округа города Сочи, утвержденный решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 N 89 (с изм. от 20.03.2012) «Об утверждении генерального плана городского округа города Сочи»);
- «Правила землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи».

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в действующей редакции);
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в действующей редакции);
- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 N 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (принят ЗС КК 16.07.2008) (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 14.03.1995 N 33-ФЗ (в действующей редакции) «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 12.02.1998 N 28-ФЗ (в действующей редакции) «О гражданской обороне»;
- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 г. № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

Ине. № подл. Подп. и дата Взаи. ине. №

Изм. Кол. Лис. № Подп. Дат

Лист

2

Копировал:

Формат А4

- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 г. № 78 (в действующей редакции) «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Приказ министра здравоохранения РСФСР от 21.10.1969 № 297 «Об утверждении границ округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского Побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи»;
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 30.09.2015 № 709) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995);
- Постановление Правительства РФ от 25.04.2012 N 390 «О противопожарном режиме» (вместе с «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации»);
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Акт. ред. СНиП 2.07.01-89\*» утвержден Приказом Минрегиона России от 28 декабря 2010 года № 820;
- СП 59.13330.2012. Свод правил. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (утв. Приказом Минрегиона России от 27.12.2011 N 605);
- СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства». Часть 2. «Правила производства работ в районах развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов»;
- СП 104.13330.2011 «СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- СП 165.1325800.2014 «СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне»;

## 1.2 Цели и задачи проекта планировки

В соответствии со ст. 41, ст. 42 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях:

- ☐ установление границ зон планируемого размещения линейного объекта;
- ☐ образование земельных участков для размещения линейных объектов.

Настоящим проектом планировки предусматриваются действия по градостроительной подготовке земельных участков в целях определения их границ. На основании решений, закрепленных в документации по планировке территории, производится определение местоположения границ земельных участков для целей их кадастрового учета, в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взаи. ине. №							Лист
									3
			Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	

### 1.3 Размещение территории проектирования в планировочной структуре города Сочи

Территория проекта планировки в административном отношении расположена в Краснодарском крае, в Хостинском районе г. Сочи по ул. Сухумское шоссе.

Проектируемые подпорные стены планируется установить на участках вдоль улицы Сухумское шоссе.

Площадь территории в границах проектирования составляет 3 659 кв.м или 0,36 га.

Территория проекта планировки расположена:

ПС-1

в 10 км – от железнодорожной станции «Адлер»;

в 18 км – от центра Сочи и железнодорожного вокзала «Сочи»;

в 14 км – от аэропорта города Сочи.

ПС-2

в 7 км – от железнодорожной станции «Адлер»;

в 20 км – от центра Сочи и железнодорожного вокзала «Сочи»;

в 11 км – от аэропорта города Сочи.

### 1.4 Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной и проектной документацией.

В соответствии с генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденном решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 № 89 (в редакции решения Городского Собрания Сочи от 20 марта 2012 года №21) земельные участки частично расположен в границах городской черты.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (с изменениями, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 12.12.2011 № 210) участки проектирования расположены в трех территориальных зонах: "РК" - зона лечебно-оздоровительных учреждений. "Ж-4" - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров. "Ж-2" - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

В границы проектирования попадают границы ранее утвержденной документации по объекту:

-Водовод от насосной станции "Дон" до санатория "Красный Штурм"(проектные и изыскательские работы строительство) Приказ Минрегионразвития РФ Об утверждении проекта планировки и проекта межевания от 31.05.2012 №65-ОИ. Охранная зона.

-ДПТ ХОСТА "Об утверждении документации по планировке территории "Проект планировки территории Хостинского района города Сочи" от 16.09.2014 № 1880

-Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, строительство). Строительство и реконструкция

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взаи. ине. №							Лист
									4
			Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	

распределительной сети 0,4-10 кВ Хостинского РРЭС». Первый этап. Приказ Минстроя России от 09.03.2016 №131/пр. Охранная зона.

-2 этап «Волоконно -оптические линии передачи от г. Анапы до пос. Джубга, от пос. Джубга до г. Сочи с ответвлением от пос. Джубга до г. Краснодара» (проектные и изыскательские работы, строительство) (участки: №5, №6, №7, №8) Приказ Минрегионразвития РФ Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории от 11.02.2013 № 18-ОИ. Охранная зона.

## 1.5 Современное использование территории проектирования

### 1.5.1 Характеристика современного использования

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 3 659 кв.м или 0,36 га.

#### ***Жилая застройка:***

В настоящее время в границах проекта планировки отсутствует жилая застройка.

#### ***Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения:***

На момент разработки проекта планировки в границах рассматриваемой территории не имеется объектов социально-культурного и коммунально-бытового использования.

#### ***Транспортная инфраструктура:***

В административном отношении участок проектирования расположен в Хостинском внутригородском районе города Сочи.

Транспортная инфраструктура проектной территории достаточно развита для обслуживания существующих объектов.

На момент разработки проекта планировки транспортное обслуживание существующих в границах рассматриваемой территории объектов осуществляется по ул. Сухумское шоссе.

#### ***Инженерная инфраструктура:***

В настоящее время на участке проектирования имеются следующие инженерные коммуникации:

- ☐ Водопровод;
- ☐ Канализация хозяйственно-бытовая;
- ☐ Кабели линии электропередачи;
- ☐ Воздушная линия связи;
- ☐ Линия электропередач 110 кВ, 0,4 кВ;
- ☐ Газопровод.

#### ***Производственная сфера:***

В границах рассматриваемой территории здания производственного назначения отсутствуют и не планируются.

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взаи. ине. №							Лист
									5
			Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	

### **Благоустройство территории:**

На момент разработки проекта планировки в границах проектирования благоустроена территории общего пользования вдоль улицы Сухумское шоссе.

#### **1.5.2 Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города – курорта Сочи**

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города – курорта Сочи ИСОГД — 7181.02-Ю/08.19(1,2) от 21.08.2019 г. (далее ИСОГД) (прилагается, см. том 2) территория в границах проектирования располагается:

Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона в соответствии с "Правилами землепользования и застройки"	"РК" - зона лечебно-оздоровительных учреждений. "Ж-4" - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров. "Ж-2" - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров
Зона округа горно-санитарной охраны курорта (утв. пр. Минздрава РСФСР от 21.10.69 г. №297)	Вторая
В границах красных линий	Красные линии нанесены в соответствии с: -ДПТ ХОСТА Постановление администрации г.Сочи Об утверждении ДПТ "Проект планировки территории Хостинского района города-курорта Сочи"от 16.09.2014 № 1880. -Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, строительство). Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Хостинского РРЭС». Первый этап. Приказ Минстроя России Об утверждении документации по планировке территории от 09.03.2016 № 131/пр. Земельные участки частично расположены в границах красных линий.
В границах зон охраны памятников истории и	Земельный участок в границах проектирования расположен в границах территории исторического поселения регионального значения в соответствии с Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ

Ине. № подл. Подп. и дата Взаи. ине. №

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат
------	------	-----	---	-------	-----

Лист

6

Копировал:

Формат А4

культуры	"Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края". Земельный участок расположен в границах защитной зоны Памятника истории Здания, где в годы войны находились госпитали N 2139 , 3183. R-200M.
----------	--

#### ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Зоны ограничений от техногенных стационарных и динамических источников	Охранная зона электросетевого комплекса: Охранная зона КЛ 10 КВ ОТ РП-57-ТП X-78; Охранная зона КЛ 6 кВ от ТП X-228-X-114 (КЛ 10 кВ ТП-X125п - ТП- X228); Охранная зона КЛ 10 КВ ОТ ТП X-78 ДО ТП X-115. Границы полос воздушных подходов аэродрома Сочи утверждены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 15.02.2018 № 123-П.
Зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера	Оползни
В границах водоохранных зон	Водоохранная зона Черного моря-500м.

#### ДОКУМЕНТЫ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Наименование документации	Приказ/дата
Водовод от Чайной фабрики Адлерского района до насосной станции "Дон" (проектные и изыскательские работы, строительство).	Приказ Минрегионразвития РФ от 31.05.2012 №65-ОИ.
Водовод от насосной станции "Дон" до санатория "Красный Штурм" (проектные и изыскательские работы строительство)	Приказ Минрегионразвития РФ Об утверждении проекта планировки и проекта межевания от 31.05.2012 №65-ОИ. Охранная зона.
ДПТ ХОСТА	"Об утверждении документации по планировке территории "Проект планировки территории Хостинского района города Сочи" от 16.09.2014 № 1880

Ине. № подл. Подп. и дата Взаи. ине. №

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат
------	------	-----	---	-------	-----

Лист

7

Копировал:

Формат А4

Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, строительство). Строительство и реконструкция распределительной сети 0,4-10 кВ Хостинского РРЭС». Первый этап.	Приказ Минстроя России от 09.03.2016 №131/пр. Охранная зона
2 этап «Волоконно -оптические линии передачи от г. Анапы до пос. Джубга, от пос. Джубга до г. Сочи с ответвлением от пос. Джубга до г. Краснодара» (проектные и изыскательские работы, строительство) (участки: №5,№6,№7,№8)	Приказ Минрегионразвития РФ Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории от 11.02.2013 № 18-ОИ. Охранная зона.

По сведениям ИСОГД территория проектирования располагается в следующих территориальных зонах:

"РК" - зона лечебно-оздоровительных учреждений.

"Ж-4" - многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров.

"Ж-2" - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории Муниципального образования город - курорт Сочи», установлены следующие **технические параметры**:

**Для жилой зоны «РК»:**

Основной вид разрешенного использования:

<b>Временное проживание</b>					
Гостиница					
Мотель					
Хостел					
Отель					
Апартотель					
Пансион					
Туристическая база					
Туристическая деревня					
Специализированный жилищный фонд (общежитие)					
<b>Курортно-рекреационное проживание</b>					
Санаторий					
Дом отдыха					
Пансионат					
Спа - отель					
Детский лагерь					

Ине. № подл. Подп. и дата Взаи. инв. №

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	Лист	
						8	

Копировал:

Формат А4



Бульвар, прогулочная набережная

Инв. № подл.

9

Аквапарк
Аттракцион
Дельфинарий
Океанариум
Площадка для пляжного волейбола, настольного тенниса, бадминтона и других видов активного отдыха
<b>Здравоохранение, соцобеспечение</b>
Пункт первой медицинской помощи
Врачебный кабинет
Аптека
Курортная поликлиника
Водо- и грязелечебница
Больница скорой медицинской помощи
Подстанция больницы скорой медицинской помощи
Пункт стоянки больницы скорой медицинской помощи
<b>Коммунальные объекты, связь, полиция</b>
Отделение связи
Опорный пункт полиции
Общественный туалет
Спасательная станция
<b>Управление, финансы, страхование</b>
Административное здание правоохранительных органов (РОВД, прокуратура и т.п.)
<b>Обслуживание и хранение автотранспорта</b>
Автомобильные мойки
<b>Транспортное обслуживание</b>
Надземный и подземный пешеходный переход
Причал, эллинг
<b>Инженерная и транспортная инфраструктура</b>
Объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
Линия электропередачи, линия связи (в том числе линейно-кабельное сооружение), трубопровод, полоса отвода автомобильной дороги, полоса отвода железной дороги)
Противооползневое сооружение
<b>Объекты специального назначения</b>
Объект гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
<b>Благоустройство</b>
Благоустройство территории

**Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

<b>Постоянное проживание</b>
Индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью)

Ине. № подл. Подп. и дата Взаи. ине. №

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	Лист
						10

Копировал:

Формат А4

Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом)
<b>Отправление культа</b>
Объект религиозного культа
<b>Воспитание, образование, подготовка кадров</b>
Детское дошкольное учреждение
Общеобразовательная школа
Школа-интернат
Специализированная школа
Лицей
Гимназия
<b>Культура, искусство, информатика</b>
Клуб
<b>Здравоохранение, соцобеспечение</b>
Больница
Станция скорой и неотложной помощи
<b>Коммунальные объекты, связь, полиция</b>
Пожарное депо
Отделение полиции
<b>Управление, финансы, страхование</b>
Бизнес-центры, офисные центры, выставочные центры
<b>Обслуживание и хранение автотранспорта</b>
Паркинг, автостоянка, многоэтажные парковки
Мастерская автосервиса
<b>Инженерная и транспортная инфраструктура</b>
Котельные большой мощности, ГРС, ПС
АТС, модульная котельная, КНС, РТП, ТП, ГРП, центральный тепловой пункт, индивидуальный тепловой пункт
<b>Объекты специального назначения</b>
Антенна сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

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

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и Правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
									11
			Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	

Земельные участки и (или) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и (или) объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых из земель муниципальной собственности, составляют:

- для индивидуального жилищного строительства - от 300 до 700 кв. м;
- для строительства от 2 до 10 блокированных жилых домов - от 100 до 300 кв. м за каждым индивидуальным блоком, включая площадь строения;
- для ведения личного подсобного хозяйства - до 1200 кв. м.

Ширина предоставляемых земельных участков не может быть меньше:

- для индивидуального жилищного строительства - 8 метров;
- для ведения личного подсобного хозяйства - 12 метров;

### Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны «РК»

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <sup>6</sup>	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный коэффициент застройки, % <sup>5</sup>	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота здания до конька крыши, м <sup>3</sup>	Максимальная высота оград, м <sup>1</sup>	Минимальный отступ от границ земельного участка м <sup>4,5</sup>
РК <sup>4</sup>	НР	НР	40	30	33	1,6	5

Примечание.

<sup>1</sup>- Для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метров.

<sup>2</sup>- Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

<sup>3</sup>- Допускается отклонение от указанного значения предельной высоты зданий, строений, сооружений в зависимости от характера рельефа

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взаи. ине. №							Лист
									12
			Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	

местности, но не более чем на 10 процентов. Данное отклонение допустимо без соблюдения дополнительных процедур.

<sup>4</sup> – Данный раздел не применяется в отношении видов разрешенного использования указанных в таблице №9 настоящих правил под №№ 3.5; 11.8; 21.3; 22.1- 22.7; 23.1-23.4, 24.1.

<sup>5</sup>– Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства – зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа подтверждающего право на такой объект) внешних контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышают максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае, граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.

<sup>6</sup>– Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет прямоугольную форму минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.

<sup>7</sup>– Данный раздел применяется исключительно в отношении олимпийских объектов, действует до 01 июля 2014 года

\* - согласно проектной документации, согласованной в установленном законом порядке.

#### Для жилой зоны «Ж-4»:

##### Основной вид разрешенного использования:

##### **Постоянное проживание**

Индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью)

Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом)

Многоквартирный жилой дом

Жилой комплекс

##### **Временное проживание**

Гостиница

Специализированный жилищный фонд (общежитие)

##### **Курортно-рекреационное обслуживание**

Экскурсионное бюро

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взаи. ине. №							Лист
Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат				13

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Формат А4

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Формат А4

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Формат А4



Линия электропередачи, линия связи (в том числе линейно-кабельное сооружение), трубопровод, полоса отвода автомобильной дороги, полоса отвода железной дороги)

Противооползневое сооружение

**Объекты специального назначения**

Антенна сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

Объект гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

**Благоустройство**

Благоустройство территории

**Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Временное проживание**

Мотель

Хостел

Отель

Апартотель

Пансион

**Отправление культа**

Объект религиозного культа

Подворье

**Культура, искусство, информатика**

Клуб

Культурно-исторический центр

Ночной клуб

**Спорт, отдых**

Аттракцион

**Здравоохранение, соцобеспечение**

Ветеринарная поликлиника

**Наука и научное обслуживание**

Научно-инновационный центр

**Склады**

Склад

**Обслуживание и хранение автотранспорта**

Гаражи боксового типа

Автомобильная газозаправочная станция

**Инженерная и транспортная инфраструктура**

Котельные большой мощности, ГРС, ПС

КОС

**Объекты специального назначения**

Радио и телевизионная вышка; маломощные радиоретрансляторы

Медико-социальный комплекс по оказанию ритуальных услуг

Ине. № подл. Подп. и дата Взаи. ине. №

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат
------	------	-----	---	-------	-----

Лист

17

Копировал:

Формат А4

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

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и Правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Земельные участки и (или) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и (или) объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых из земель муниципальной собственности, составляют:

- для индивидуального жилищного строительства - от 300 до 700 кв. м;
- для строительства от 2 до 10 блокированных жилых домов - от 100 до 300 кв. м за каждым индивидуальным блоком, включая площадь строения;
- для ведения личного подсобного хозяйства - до 1200 кв. м.

Ширина предоставляемых земельных участков не может быть меньше:

- для индивидуального жилищного строительства - 8 метров;
- для ведения личного подсобного хозяйства - 12 метров.

## Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж-4

Инв. № подл. Подп. и дата Взаим. инв. №

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат			Лист
								18

Зона		Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <sup>6</sup>	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный коэффициент застройки, % <sup>5</sup>	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота здания до конька крыши, м <sup>3</sup>	Максимальная высота оград, м <sup>1</sup>	Минимальный отступ от границ земельного участка м <sup>4, 5</sup>
Ж-4	жилые дома	40	32	40	15	36	НР*	5
	общественные объекты <sup>2</sup>	40	25	40	30	22	1,5	5

НР - не регламентируется, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.

Примечание.

<sup>1</sup>- Для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метров.

<sup>2</sup>- Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

<sup>3</sup>- Допускается отклонение от указанного значения предельной высоты зданий, строений, сооружений в зависимости от характера рельефа местности, но не более чем на 10 процентов. Данное отклонение допустимо без соблюдения дополнительных процедур.

<sup>4</sup> - Данный раздел не применяется в отношении видов разрешенного использования указанных в таблице №9 настоящих правил под №№ 3.5; 11.8; 21.3; 22.1- 22.7; 23.1-23.4, 24.1.

<sup>5</sup>- Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства – зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа подтверждающего право на такой объект) внешних контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышают максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае, граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания

Име. № подл. Подп. и дата Взап. ине. №

Изм. Кол. Лис № Подп. Дат

Лист

19

Копировал:

Формат А4

(строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.

<sup>6</sup>– Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет прямоугольную форму минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.

<sup>7</sup>– Данный раздел применяется исключительно в отношении олимпийских объектов, действует до 01 июля 2014 года

\* - согласно проектной документации, согласованной в установленном законом порядке.

**Для жилой зоны «Ж-2»:**  
Основной вид разрешенного использования:

<b>Постоянное проживание</b>					
Индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью)					
Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом)					
<b>Временное проживание</b>					
Гостиница					
Мотель					
Хостел					
Отель					
Апартотель					
Специализированный жилищный фонд (общежитие)					
<b>Курортно-рекреационное обслуживание</b>					
Экскурсионное бюро					
<b>Торговля</b>					
Универсам					
Универмаг					
Магазин					
Оптовый сельскохозяйственный продовольственный рынок					
Розничный рынок (продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов)					
Рыночный комплекс					
Объекты мелкорозничной торговли, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки					
<b>Общественное питание в здании</b>					
Ресторан					
Кафе					
Столовая					
Бар					
<b>Воспитание, образование, подготовка кадров</b>					

Ине. № подл. Подп. и дата Взаи. ине. №

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат

Лист  
20

Копировал:

Формат А4

Детское дошкольное учреждение

Общеобразовательная школа

Лицей

Гимназия

**Культура, искусство, информатика**

Клуб

Библиотека

Архив

Музыкальная школа

Художественная школа

Хореографическая школа

Дом творчества

**Физическая культура, спорт в здании**

Физкультурно - оздоровительный комплекс

Спортивные сооружения

Спортивный зал

Фитнес-комплекс

Спортивный клуб

Спортивная школа

Бассейн

**Спорт, отдых**

Спортивная площадка

Детский игровой центр

Теннисный корт

Парк

Сквер

Бульвар, прогулочная набережная

**Здравоохранение, соцобеспечение**

Больница

Клиника общего профиля

Диспансер

Амбулатория

Поликлиника

Пункт первой медицинской помощи

Врачебный кабинет

Аптека

Станция скорой и неотложной помощи

Станция переливания крови

Дом ребенка

Детский дом

Дом для престарелых

Семейный детский дом

Больница скорой медицинской помощи

Подстанция больницы скорой медицинской помощи

Ине. № подл.

Подп. и дата

Взаим. ине. №

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат

Лист

21

Копировал:

Формат А4

Пункт стоянки больницы скорой медицинской помощи
<b>Бытовое обслуживание населения</b>
Дом быта
Ателье
Пункт проката
Химчистка
Пункт ремонта обуви
Фотоателье
Парикмахерская (салон, студия)
Предприятие по ремонту бытовой техники
<b>Коммунальные объекты, связь, полиция</b>
Баня
Прачечная
Отделение связи
Опорный пункт полиции
Пожарное депо
Отделение полиции
Общественный туалет
<b>Управление, финансы, страхование</b>
Нотариальная контора
Юридическая консультация
Административное здание
Административное здание правоохранительных органов (РОВД, прокуратура и т.п.)
<b>Сельское хозяйство</b>
Личное подсобное хозяйство (в пределах населенного пункта)
Садоводство
Дачное хозяйство
<b>Обслуживание и хранение автотранспорта</b>
Паркинг, автостоянка, многоэтажные парковки
Автозаправочная станция
Автомобильные мойки
<b>Транспортное обслуживание</b>
Надземный и подземный пешеходный переход
<b>Инженерная и транспортная инфраструктура</b>
АТС, модульная котельная, КНС, РТП, ТП, ГРП, центральный тепловой пункт, индивидуальный тепловой пункт
Объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
Линия электропередачи, линия связи (в том числе линейно-кабельное сооружение), трубопровод, полоса отвода автомобильной дороги, полоса отвода железной дороги)
Противооползневое сооружение
<b>Объекты специального назначения</b>
Антенна сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

Ине. № подл. Подп. и дата Взаи. ине. №

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат
------	------	-----	---	-------	-----

Лист

22

Копировал:

Формат А4

Объект гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
<b>Благоустройство</b>
Благоустройство территории

Условно разрешённые виды использования земельных участков и  
объектов капитального строительства

<b>Постоянное проживание</b>
------------------------------

Многоквартирный жилой дом
---------------------------

Жилой комплекс
----------------

<b>Курортно-рекреационное проживание</b>
--

База отдыха
-------------

<b>Торговля</b>
-----------------

Торговый центр
----------------

<b>Отправление культа</b>
---------------------------

Объект религиозного культа
----------------------------

Подворье
----------

<b>Воспитание, образование, подготовка кадров</b>
---

Школа-интернат
----------------

Специализированная школа
--------------------------

Учреждения высшего образования
--------------------------------

Учреждение среднего специального образования
--

Учебный центр
---------------

<b>Культура, искусство, информатика</b>
---

Музей
-------

Выставочный зал
-----------------

Культурно-исторический центр
------------------------------

Редакция газет и журналов
---------------------------

Издательство
--------------

<b>Здравоохранение, соцобеспечение</b>
--

Ветеринарная поликлиника
--------------------------

<b>Управление, финансы, страхование</b>
---

Банк
------

Учреждение страхования
------------------------

Учреждение биржевой торговли
------------------------------

Агентство недвижимости
------------------------

Туристическое агентство
-------------------------

Центр обслуживания
--------------------

Рекламное агентство
---------------------

<b>Наука и научное обслуживание</b>
-------------------------------------

Научно-исследовательский, (проектный, конструкторский компьютерный) центры
--

<b>Склады</b>
---------------

Склад
-------

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат
------	------	-----	---	-------	-----

Лист
------

23
----

Копировал:

Формат А4

**Обслуживание и хранение автотранспорта**

Гараж отдельно стоящий

Гаражи боксового типа

Мастерская автосервиса

Автомобильная газозаправочная станция

**Инженерная и транспортная инфраструктура**

Котельные большой мощности, ГРС, ПС

КОС

**Объекты специального назначения**

Радио и телевизионная вышка; маломощные радиоретрансляторы

Медико-социальный комплекс по оказанию ритуальных услуг

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

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и Правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Земельные участки и (или) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и (или) объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых из земель муниципальной собственности, составляют:

- для индивидуального жилищного строительства - от 400 до 1000 кв. м;
- для строительства от 2 до 10 блокированных жилых домов - от 100 до 300 кв. м за каждым индивидуальным блоком, включая площадь строения;
- для ведения личного подсобного хозяйства - до 1200 кв. м.

Ширина предоставляемых земельных участков не может быть меньше:

Ине. № подл. Подп. и дата Взаи. ине. №

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат
------	------	-----	---	-------	-----

Лист

24



- для индивидуального жилищного строительства - 8 метров;
- для ведения личного подсобного хозяйства - 12 метров;

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны «Ж-2»**

Зона		Мин. длина стороны по уличному фронту, м	Мин. ширина/глубина, м	Макс. коэф. застройки, %	Мин. коэф. озеленения, %	Макс. высота здания до конька крыши, м	Макс. высота оград, м	Мин. отступ от границ земельного участка, м	(КИТ)
<b>Ж-2</b>	Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках; нежилые объекты	8	25	50	30	15	2,0	3	0,7
	Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках	8	25	50	30	15	2,0	3	0,6

Примечание.

НР – параметр градостроительным регламентом не определяется.  
 <1> - Для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
									25
			Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	

ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метров.

<2> - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

<3> - Допускается отклонение от указанного значения предельной высоты зданий, строений, сооружений в зависимости от характера рельефа местности, но не более чем на 10 процентов. Данное отклонение допустимо без соблюдения дополнительных процедур.

<4> - Данный раздел не применяется в отношении видов разрешенного использования указанных в таблице №9 настоящих правил под №№ 3.5; 11.8; 21.3; 22.1- 22.7; 23.1-23.4, 24.1.

<5> – Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства – зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа подтверждающего право на такой объект) внешних контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышают максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае, граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.

<6> – Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет прямоугольную форму минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.

<7> – данный параметр применяется для наземных частей зданий и сооружений.

### 1.5.3 Сведения о земельных участках, учтенных в Государственном кадастре недвижимости

Территории проекта планировки расположена в четырёх кадастровых кварталах № 23:49:0304016, 23:49:0304017, 23:49:0304019, 23:49:0304020.

В границах проектируемой территории отсутствуют участки учтенные в ГКН.

### 1.5.4 Инженерно-геологическая характеристика района строительства

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №	<b>1.5.3 Сведения о земельных участках, учтенных в Государственном кадастре недвижимости</b>							
			Территории проекта планировки расположена в четырёх кадастровых кварталах № 23:49:0304016, 23:49:0304017, 23:49:0304019, 23:49:0304020.							
			В границах проектируемой территории отсутствуют участки учтенные в ГКН.							
<b>1.5.4 Инженерно-геологическая характеристика района строительства</b>										
										Лист
										26
Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат					

#### 1.5.4.1 Климат

В соответствии со СП 131.13330.2012 «Строительная климатология», рис. 1, г, Сочи входит в зону IV-Б, по климатическим признакам относится к южному району и располагается на широте 43°35', эти параметры следует принять при расчете уровня солнечной радиации (таблицы 4,5 СП 131.13330.2012).

Климат побережья формируется под влиянием двух основных физико-географических факторов: теплового эффекта Черного моря и защитного эффекта Главного Кавказского хребта, отгораживающего побережье от холодного воздействия континентального востока территории страны.

Основные черты климата - жаркое влажное лето, теплая зима, затяжная прохладная весна и теплая осень - приближают этот район к средиземноморской климатической зоне, однако, в отличие от нее зимний период на побережье характеризуется периодической неустойчивостью, связанной с вторжением холодных воздушных масс. Последнее обстоятельство следует учитывать при освоении новых территорий. Переоценка климатических возможностей, имеющая место в ряде случаев озеленительной и строительной практики, проводила к неоправданным затратам капиталовложений.

Исходный материал позволяет установить только главные особенности климата. Специфические, чрезвычайно разнообразные микроклиматические условия побережья, из-за недостаточного развития сети метеорологических станций, в настоящее время установить невозможно.

**ТЕМПЕРАТУРА ВОЗДУХА.** Сочинское побережье представляет собой обособленную термическую область, теплообмен который смягчается Черным морем. Для этой области отмечается максимальная (средне многолетняя) в пределах России продолжительность безморозного периода. В прибрежной зоне Большого Сочи она составляет 365 дней. По мере удаления от моря и повышения отметок местности безморозный период сокращается.

Среднегодовые изотермы воздуха своим очертанием повторяют конфигурацию горизонталей рельефа. Среднегодовая температура воздуха в г. Сочи + 14,1°C. Годовые амплитуды колебаний температуры воздуха в Сочи составляют 18-19°. Анализ сведений литературных данных о суровых зимах в Сочи (за период с 1870 г.) приводит к следующему интересному выводу: в исключительно суровые зимы периоды с непрерывно отрицательными температурами, в течении которых отмечались абсолютные минимумы, были тем продолжительнее, чем ниже был максимум; иными словами, для вторжений наиболее мощных и наиболее холодных воздушных масс вероятно и наиболее продолжительное их сохранение на территории побережья в устойчивом, нетрансформированном состоянии. В целом наступление суровых зим носит случайный характер; зимы отличались исключительной суровостью только в 20 случаях, т.е. в среднем один раз в пять лет.

Име. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист
									27
			Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	

Температурный режим района отличается большим разнообразием и характеризуется следующими среднемесячными величинами и годовой температурой (табл.3, СНиП 23-01-99):

Таблица 3.1-1: Средняя месячная и годовая температура воздуха, °С

Пункт	Месяцы												Год
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Сочи	5,9	6,1	8,2	11,7	16,1	19,9	22,8	23,1	19,9	15,7	11,7	8,2	14,1

Климатические параметры для холодного периода года (табл.1 СНиП 32-01-99):

абсолютная минимальная температура воздуха  $-18^{\circ}\text{C}$ ;

средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца  $-72\%$

средняя суточная амплитуда наиболее холодного месяца  $6.5^{\circ}\text{C}$ ;

количество осадков за ноябрь-март месяц  $786\text{ мм}$ ;

преобладающее направление ветра за декабрь-февраль месяц – северо-восточное

максимальная средняя скорость ветра по румбам за январь  $-6.5\text{ м/с}$

Климатические параметры для теплого периода года (табл.2 СНиП 32-01-99):

барометрическое давление  $-1010\text{ гПа}$ ;

средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца  $+26.6^{\circ}\text{C}$ ;

абсолютная максимальная температура воздуха  $+39^{\circ}$ ;

средняя относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца  $-77\%$ ;

количество осадков за апрель-октябрь месяц  $768\text{ мм}$ ;

суточный максимум осадков  $-245\text{ мм}$ ;

преобладающее направление ветра за июнь-август месяц – северо-восточное;

минимальная средняя скорость ветра по румбам за июль  $-0\text{ м/с}$ ;

Для данного района промерзание грунтов отсутствует, что определяется п. 2.27 СНиП 2.02.01-83, где в расчетной формуле глубины промерзания коэффициент, численно равный сумме абсолютных значений среднемесячных отрицательных температур за зиму, равен нулю, соответственно промерзание грунтов отсутствует.

**ВЛАЖНОСТЬ.** Отличительным признаком климата Сочинского побережья является повышенная влажность воздуха. Большое содержание влаги в воздухе обусловлено близостью источника испарения – моря. Средняя относительная влажность воздуха  $-68-70\%$ . Количество водяного пара в воздухе находится в прямой зависимости от температуры. Максимальное количество отмечается в июле-августе  $-14-23\text{ мб}$ , минимальное содержание  $6-7\text{ мб}$  – в январе-феврале. В течение круглого года содержание влаги в воздухе находится на уровнях, близких к состоянию насыщения.

Име. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист
									28
			Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	

**ВЕТРЫ.** Скорости и направления движения воздушных масс на сочинском побережье испытывают сильное воздействие расположенной здесь горной системы. Главный Кавказский хребет экранирует побережье от холодных вторжений воздуха с северо-востока и отклоняет на северо-запад воздушные потоки, поступающие с моря по господствующим западным) и юго-западному направлениям.

В летне-осенний период пространство, расположенное над Черным морем и территорией побережья, обычно в течение длительного времени заполняют практически неподвижные воздушные массы. Вследствие термической неоднородности поверхностей моря и суши внутри этих масс возбуждаются местные циркуляционные течения воздуха суточной периодичности, которые под влиянием поперечных хребтов разделяются на горно-долинные и бризовые течения.

Горно-долинная циркуляция развивается в бассейнах крупных рек, между смежными водораздельными хребтами. Днем воздушные течения направлены от моря в сторону суши (долинные ветры), ночью в противоположном направлении (горные ветры).

Воздух, вовлекаемый в горно-долинную циркуляцию, на суше сосредотачивается в гидрографической сети и следует ее направлениям, аналогично стоку воды, захватывая весь речной бассейн. Скатываясь в долины главных рек, мелкие потоки воздуха образуют мощные воздушные течения, скорости движения которых достигают 2,9 - 4,5 м/сек.

Бризовая циркуляция воздуха вглубь побережья проникает недалеко (до 10-15 км). Средняя скорость бризов невелика (не более 1м/сек.)

Наибольшими скоростями воздушные массы обладают в зимние месяцы. Максимальные скорости возникают в воздушных течениях, поступающих со стороны моря. Под воздействием рельефа эти течения приобретают в районе Сочи-Адлера юго-восточное направление. Предельные максимумы скоростей ветра для района Туапсе-Сочи достигают 25 м/сек.

Согласно данным метеостанции в г. Сочи преобладают ветры восточного юго-восточного (31%) и северного, северо-восточного (42%) направлений. Среднее число дней с сильным ветром (более 15м/сек) составляет 19, наибольшее число – 42.

**ОСАДКИ.** Сочинское побережье относится к районам России с избыточным увлажнением, этому благоприятствует горный рельеф и западная экспозиция склонов. Осадки, выпадающие здесь в обильных количествах и с особой интенсивностью, играют решающую роль в физико-геологических и гидрогеологических процессах.

Внутригодовое распределение осадков на побережье, в многолетнем разрезе, типично для средиземноморской климатической зоны - максимум наблюдается зимой в декабре, минимум отмечается в мае для прибрежной зоны, со сдвижкой на летние месяцы - по мере продвижения в горы. В течение года в Сочи отмечается 160 дней с осадками. Внутри года продолжительность осадков резко сокращается к лету - от 160 часов в январе до 30 в июле.

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взаи. ине. №							Лист
Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат				29

Среднегодовое количество осадков в Сочи 1664 мм, но в отдельные годы выпадает более 2000 мм. В период сентябрь-апрель выпадает 1338 мм осадков, а в период май-август только 320 мм или 20%. В это время характерны интенсивные и продолжительные ливни с одновременным охватом всей территории от Главного Кавказского хребта до моря.

Ливни вызывают паводки на реках, а при совпадении со снеготаянием - катастрофические. В отдельные годы (1956,1960,1966г.г.) ливневые дожди продолжались от 3 до 7 суток, в результате в отдельных пунктах сумма осадков составила 350-450 мм. В Сочи в августе 1960 года выпало 581 мм осадков.

Таблица 3.1-2: Обобщенные климатические характеристики

По СНиП 2.01.07-85*	
Расчетное значение веса снегового покрова земли	II (карта 1)
Средняя скорость ветра, м/сек, за зимний период	5 (карта 2)
Давление ветра	V (карта3)
Толщина стенки гололеда, мм	IV (карта 4а)
Средняя месячная температура воздуха в январе	+5 (карта 5)
Средняя месячная температура воздуха в июле	+25 (карта 6)
Отклонение средней температуры воздуха наиболее холодных суток от средней месячной температуры в январе	5 (карта 7)
По СНКК 20-303-2002 (приложения А и В)	
Расчетное значение снегового покрова (формула 4)	0.8 кПа, снеговой район I
Расчетное значение средней составляющей ветровой нагрузки (таблица 1)	0.53 кПа, ветровой район III

Значительная часть Большого Сочи, особенно прибрежная полоса, предрасположена к оползневым смещениям грунтовых масс на склонах, и роль атмосферных осадков в процессе оползнеобразования является существенной, хотя и определяется большей частью косвенно. Наблюдения за массовыми смещениями оползней в районе Б. Сочи показали, что связь величины смещения за год с количеством осадков за зимние месяцы, когда испарение минимальное, более тесная, чем с годовым количеством осадков. Имеется достаточное количество косвенных и прямых зависимостей величины покровных отложений, экспозиции склона, условий залегания пород и глубины захвата древних оползней с колебаниями количества атмосферных осадков и количеством поступающей радиации, а также их совместное влияние на величину устойчивости склонов.

Атмосферные осадки как комплексный показатель интенсивности ряда оползневых факторов, особенно необходимо учитывать при любых подрезках склона или создании откосов, сложенных значительными толщами рыхлых грунтов. В связи с этим, все работы нулевого цикла на оползневых и потенциально

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взаи. ине. №							Лист
									30
			Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	

оползневых склонах рекомендуется выполнять в летний и раннеосенний относительно засушливый период года.

#### 1.5.4.2 Гидрография

Подземные воды спорадического характера распространения вскрыты в период настоящих изысканий (август 2019г.) вскрыты в древнеоползневых щебенистых отложениях на глубине 9,0-12,2 м от поверхности земли. Установившийся уровень зафиксирован на глубине 2,3-3,0 м от поверхности земли.

Питание подземных вод осуществляется атмосферными осадками и утечками из водонесущих коммуникаций. Разгрузка осуществляется в бассейн Черного моря.

#### 1.5.4.3 Техногенные условия

Исследуемый участок расположен в застроенной черте города с активными антропогенным и техногенным влияниями жилых зон. Естественный рельеф участка изменен искусственной планировкой при освоении смежных территорий и устройстве коммуникационных сетей.

#### 1.5.4.4 Геолого-литологическое строение

В геологическом строении площадки изысканий принимают участие четвертичные и палеогеновые отложения.

Коренные породы, представленные аргиллитами с прослоями песчаников и алевролитов сочинской и хостинской свит палеогена, перекрыты делювиально-оползневыми, древнеоползневыми, элювиальными и насыпными грунтами.

Геолого-литологический разрез по данным настоящих изысканий до глубины 22,0 м представлен следующими литологическими разностями грунтов (см.листы ИГИ-2-7).

Подпорная стена-1.

Слой 1 (tQIV) – техногенные грунты: бетон, асфальт; глина полутвердая легкая песчанистая со щебнем аргиллита и песчаника до 10-20% и глыбами песчаника до 5%. Мощность слоя 1 изменяется от 0,5 м до 1,2 м.

Слой 2 (d-dpQIV) – делювиально-оползневая глина бурая, желто-бурая, буровато-серая полутвердая со щебнем и дрсвой аргиллита и песчаника до 25-30 % с Fe стяжениями. Мощность слоя 2 изменяется от 0,5 м до 5,8 м.

Слой 3 (eQ) – элювиальные грунты представленные аргиллитом серым, буровато-серым слоистым очень низкой прочности сильнотрещиноватым с прослоями песчаника (до 10-20%) буровато-серого сильнотрещиноватого по трещинам ожелезненного. Мощность слоя 3 изменяется от 0,8 до 3,6 м.

Слой 4 (P3 hs) – коренной аргиллит серый слоистый низкой прочности с прослоями песчаника до 10-20%. Максимально вскрытая мощность слоя составляет 10,2 м.

Ине. № подл.	Подп. и дата					Взаи. ине. №				
Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат					
										Лист
										31

Склон на исследованном участке имеет преимущественно структурный характер залегания пластов коренных пород: преобладающий азимут падения коренных пород в 225-2450 и угол падения 450, т.е. пласты аргиллитов с прослоями песчаников хостинской свиты олигоцена залегают субпараллельно поверхности склона. Максимально вскрытая мощность слоя 4 составляет 10,3 м.

Подпорная стена-2.

Слой 1 (tQIV) – техногенные грунты: асфальт, бетон, щебень крупной фракции (отсыпка под дорогу). Мощность слоя 1 изменяется от 1,2 м до 2,5 м.

Слой 1а (tQIV) – техногенные грунты: глина бурая, буровато-серая полутвердой со щебнем и строительным мусором до 25-30%. Мощность слоя 1 изменяется от 1,2 м до 1,5м.

Слой 2 (d-dpQIV) – делювиально-оползневая глина бурая, желто-бурая, буровато-серая полутвердая со щебнем и дресвой аргиллита и песчаника до 25-30 % с Fe стяжениями. Мощность слоя 2 изменяется от 1,2 м до 7,8 м.

Слой 3 (dpQIV) – древнеоползневые щебенистые грунты из аргиллита бурого, буровато-серого, серого и песчаника с глинистым твердым заполнителем до 25-35%, с прослоями аргиллита и песчаника малопрочного и очень низкой прочности мощностью 0,7-0,8 м с гнездами серого песка. Мощность слоя 3 изменяется от 1,6 м до 6,5 м.

Слой 4 (еQ) – элювиальные грунты представленные песчаником бурым, ржаво-бурым очень низкой прочности сильнотрещиноватым местами выветрелым до песка. Вскрытая мощность слоя 4 составляет 6,0 м.

Слой 5 (еQ) – элювиальные грунты представленные аргиллитом серым, буровато-серым слоистым очень низкой прочности сильнотрещиноватым с прослоями песчаника (до10-15%) буровато-серого сильнотрещиноватого по трещинам ожелезненного. Мощность слоя 5 составляет 1,5 м. Вскрыт при изысканиях прошлых лет (5).

Слой 6 (P3s) –коренный аргиллит серый слоистого низкой прочности сильнотрещиноватый с прослоями песчаников (10-15%) малопрочных трещиноватых по трещинам ожелезненных и редкими прослоями песчаника очень низкой прочности.

Склон на исследованном участке имеет преимущественно структурный характер залегания пластов коренных пород: преобладающий азимут падения коренных пород в 225-2450 и угол падения 450, т.е. пласты аргиллитов с прослоями песчаников сочинской свиты олигоцена залегают субпараллельно поверхности склона. Максимально вскрытая мощность слоя 6 составляет 8,5 м.

#### 1.5.4.5 Гидрогеологические условия

Подземные воды спорадического характера распространения вскрыты в период настоящих изысканий (август 2019г.) вскрыты в древнеоползневых

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взаи. ине. №							Лист	
			Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат		
										32



щебенисты х отложениях на глубине 9,0-12,2 м от поверхности земли. Установившийся уровень зафиксирован на глубине 2,3-3,0 м от поверхности земли.

Питание подземных вод осуществляется атмосферными осадками и утечками из водонесущих коммуникаций. Разгрузка осуществляется в бассейн Черного моря.

По химическому составу подземные воды гидрокарбонатно-сульфатные натриево- кальциевые с величиной общей минерализацией 1,9 г/см<sup>3</sup>. Химический состав подземных вод для определения степени их агрессивного воздействия на бетонные и железобетонные конструкции (таблица В.3 согласно СП 28.13330.2012) приведён в таблице:

Усредненный химический состав подземных вод для определения степени агрессивности к бетону

Показатели агрессивности воды-среды	Единица измерения	Содержание ионов
Гидрокарбонаты HCO <sub>3</sub> <sup>-</sup>	мг-экв/л	8,6
Хлор Cl <sup>-</sup>	мг/л	55,1
Углекислота своб.(CO <sub>2</sub> )	мг/л	286,3
Сульфаты SO <sub>4</sub> <sup>2-</sup>	мг/л	851,7
Кальций Ca <sup>2+</sup>	мг/л	352,0
Магний Mg <sup>2+</sup>	мг/л	115,7
Натрий и калий Na <sup>++</sup> K <sup>+</sup>	мг/л	18,1
Азот аммонийный (NH <sub>4</sub> )	мг/л	-
Жёсткость общая	мг-экв/л	27,1
Водородный показатель pH	-	6,47
Сухой остаток	мг/л	1655

По химическому составу подземные воды, согласно СП 28.13330.2012 табл.В.3, по отношению к бетону марки W4 по бикарбонатной щелочности - неагрессивная, по водородному показателю слабоагрессивная, содержанию агрессивной углекислоты - воды слабоагрессивные по содержанию магниезальных, аммонийных солей, едких щелочей, по суммарному содержанию хлоридов, сульфатов, нитратов и др. солей воды неагрессивные.

Степень агрессивного воздействия жидких сульфатных сред на бетоны марок W4-W8, согласно таблице В.4 СП 28.13330.2012 приведена в таблице:

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взаи. ине. №							Лист
Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат				33

мент	Содержание сульфатов в пересчете на ион $SO_4^{2-}$ , мг/л $C_{cl} \times 0,25 + C_{so4}$	Степень агрессивного воздействия грунтовых вод при содержании иона $HCO_3$ свыше 6,0 мг-экв/л на бетон марки по водопроницаемости		
		W4 -W8	W10 – W14	W16 - W20
Портландцемент по ГОСТ 10178, ГОСТ 31108	856,5	Неагрессивная	Неагрессивная	Неагрессивная
Портландцемент по ГОСТ 10178, ГОСТ 31108 с минеральными добавками		Неагрессивная	Неагрессивная	Неагрессивная
Сульфатостойкие цементы по ГОСТ 22266		Неагрессивная	Нагрессивная	Неагрессивная

По содержанию сульфатов (в пересчете на ионы  $SO_4$ ) вода неагрессивная к бетонам марки W4 и неагрессивная к бетонам на портландцементах с минеральными добавками и сульфатостойких цементах.

Химический состав для определения степени агрессивного воздействия жидких хлоридных сред на арматуру железобетонных конструкций (таблица Г-2 СП 28.13330.2012 приведён в таблице:

Содержание хлоридов в пересчете на ион $Cl^-$ , мг/л $SO_4^{2-} \times 0,25 + C_{cl}$	Степень агрессивного воздействия грунтовых вод на арматуру железобетонных конструкций при:	
	постоянном погружении	периодическом смачивании
268,3	неагрессивная	слабоагрессивная

По содержанию хлоридов – вода неагрессивная к арматуре железобетонных конструкций при постоянном погружении и слабоагрессивная к арматуре железобетонных конструкций при периодическом смачивании.

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взаи. ине. №

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	Лист
						34

Степень агрессивного воздействия жидких неорганических сред на металлические конструкции (согласно таблице Х.3 СП 28.13330.2012) приведена в таблице:

Водородный показатель pH	Суммарная концентрация сульфатов и хлоридов, г/л	Степень агрессивного воздействия пресных природных вод на металлические конструкции:
6,47	0,9	Среднеагрессивная

По суммарному содержанию сульфатов и хлоридов (до 0,9г/л) вода среднеагрессивная к металлическим конструкциям.

#### 1.5.4.6 Физико-геологические процессы

К эндогенным процессам на участке проектируемого строительства следует отнести высокую сейсмичность района.

Высокая сейсмическая активность района обусловлена географическим положением района изысканий - северо-восточное предгорье Главного Кавказского хребта. Современные землетрясения приурочены к тектонически-активным зонам и поясам. Они имеют тектоническое происхождение и связаны с колебательными движениями земной коры.

На основании выполненных изысканий и в соответствии СП 14.13330.2014 и СНКК-22-301-2000 грунты площадки относятся ко II категории по сейсмическим свойствам. Согласно выполненному сейсмическому микрорайонированию **площадка изысканий характеризуется сейсмичностью 8.0 (8.3) баллов по шкале MSK-64 при периоде повторения землетрясений 1 раз в 500 лет.**

При проектировании и строительстве необходимо учитывать высокую сейсмичность района, так как от этого в дальнейшем будет зависеть целостность конструктивных элементов в процессе эксплуатации объекта.

#### 1.5.4.7 Инженерная защита и вертикальная планировка территории

Инженерную защиту территории выполнять в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»:

- изменение рельефа склона в целях повышения его устойчивости;
- регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории и устройства системы поверхностного водоотвода;
- предотвращение инфильтрации воды в грунт и эрозионных процессов;
- аглеролесомелиорация;
- устройство удерживающих сооружений;
- берегоукрепление.

Строительство сооружений и осуществление мероприятий инженерной защиты не должны приводить к активизации опасных процессов на примыкающих территориях.

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
									35
			Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	

Перед началом строительства необходимо произвести работы по вертикальной планировке.

Для защиты от поверхностных вод на территории проектируемого участка предлагается устроить бетонные лотки, перекрытые металлическими решетками.

Для обеспечения очистки сточных ливневых вод проектом предусматривается установка фильтрующего патрона в дождеприемных колодцах.

Стоки поверхностных во направить в очистные сооружения для последующей очистки и спуска их в существующую городскую ливневую канализацию.

## 1.6 Экологическое состояние территории

### 1.6.1 Градостроительные ограничения и особые условия использования территорий

Основными мероприятиями по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития является установление зон с особыми условиями использования территорий.

Наличие тех или иных зон с особыми условиями использования территорий определяет систему градостроительных ограничений, от которых во многом зависят планировочная структура, условия развития селитебных территорий или промышленных зон.

На территории проекта планировки зоны с особыми условиями использования территорий представлены:

#### Зоны с особыми условиями использования территорий в границах планировки

№ п\п	Назначение объекта	Размер ограничений, м
Водоохранные зоны		
	Водоохранная зона Черного моря	500
Охранные зоны электросетевого комплекса		
	Зона КЛ 10 кВ от РП-57-ТП X-78	
	Зона КЛ 6 кВ от ТП X-228-X-114 (КЛ 10 кВ ТП –X125п-ТП – X228)	
	Зона КЛ 10 кВ от ТП X-78 до ТП X-115	
Иные зоны		
	Границы полос воздушных полос аэродрома Сочи	В соответствии с приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) от 15.02.2018 №123

Ине. № подл. Подп. и дата Взаи. инв. №

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат
------	------	-----	---	-------	-----

Лист

36

Копировал:

Формат А4

Зоны с особыми условиями использования территорий отображены в графической части проекта планировки – см. Том 2.

## 1.6.2 Мероприятия по охране атмосферного воздуха

Состояние воздушного бассейна является одним из основных экологических факторов, определяющих экологическую ситуацию и условия проживания населения.

Уровень загрязнения атмосферы на территории проекта планировки определяется выбросами загрязняющих веществ от стационарных, а также передвижных источников.

Из стационарных источников потенциальными загрязнителями атмосферного воздуха являются объекты транспортной инфраструктуры.

Из динамических источников загрязнения автотранспорт является одним из крупных загрязнителей атмосферного воздуха, выбросы от которого содержат окись углерода, окись азота, углеводороды, сажу, соединения свинца и др.

Воздействие транспорта на окружающую среду многообразно и проявляется, прежде всего, в постоянном загрязнении атмосферного воздуха и почв токсичными веществами отработавших газов транспортных двигателей.

Для предотвращения загрязнения атмосферного воздуха необходимо проведение ряда мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на атмосферный воздух:

☐ организация и благоустройство санитарно-защитных зон и санитарных разрывов от источников загрязнения атмосферного воздуха, водоемов, почвы;

☐ благоустройство и озеленение проектируемой территории в целях защиты застройки от неблагоприятных ветров, борьбы с шумом, повышения влажности воздуха, обогащения воздуха кислородом и поглощения из воздуха углекислого газа;

- организация зеленых полос вдоль автомобильных дорог в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

## 1.6.3 Мероприятия по охране почв, поверхностных и подземных вод

Основными источниками загрязнения поверхностных и подземных вод являются: поверхностный сток с селитебных, коммунально-складских и сельскохозяйственных территорий, выпуски сточных вод с производственных предприятий, неорганизованный сброс неочищенных ливневых вод с территорий, не имеющих ливневой канализации, а также отсутствие централизованной системы хозяйственно-фекальной канализации.

Экологическое состояние почвы определяется уровнем загрязненности и характером нарушения почвенного покрова.

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взаи. ине. №							Лист
									37
			Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	

Нарушенными считают почвы, утратившие свое плодородие и ценность в связи с хозяйственной деятельностью человека. Почвы на проектируемой территории нарушаются в результате разработки транспортных коммуникаций, строительных площадок. Антропо-техногенные и природные источники воздействия приводят к загрязнению и дегумификации, уплотнению, нарушению, вторичному засолению почв и другим негативным последствиям.

В результате антропогенного воздействия на почвенный покров происходит изменение морфологии почв, изменение физических, химических свойств почв и их потенциального плодородия. Строительная и транспортная техника создает механические нагрузки, способные уничтожить растительные сообщества частично или полностью.

Для предотвращения загрязнения почв, поверхностных и подземных вод в границах проектируемой территории рекомендуются следующие мероприятия:

- устройство сети ливневой канализации;
- устройство асфальтобетонного покрытия дорог;
- организация контроля уровня загрязнения поверхностных и грунтовых вод;
- организация и обеспечение планово-регулярной очистки территории от жидких и твердых бытовых отходов;
- контроль за качеством и своевременностью выполнения работ по рекультивации нарушенных земель;
- организация мониторинга за состоянием водопроводящих и канализационных сетей и своевременное проведение мероприятий по предупреждению аварий и утечек.

#### 1.6.4 Мероприятия по охране окружающей среды от электромагнитных излучений

Защита от электромагнитных полей и излучений регламентируется Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ (в редакции от 29.12.2015 № 404-ФЗ) «Об охране окружающей среды», а также рядом нормативных документов.

Источниками электромагнитного излучения на территории проекта планировки являются трансформаторные подстанции и линии электропередачи напряжением 0,4 кВ, 110 кВ.

В соответствии с СанПиН 2971-84 «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты» защита населения от воздействия электрического поля воздушных линий электропередачи напряжением 220 кВ и ниже, удовлетворяющих требованиям Правил устройства электроустановок и Правил охраны высоковольтных электрических сетей, не требуется.

Ине. № подл. Подп. и дата Взаи. инв. №

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат

Лист

38

## 1.6.5 Мероприятия по охране окружающей среды от воздействия шума

Основными источниками внешнего шума на территории проекта планировки являются транспортные потоки на улицах и дорогах, трансформаторные подстанции.

Для обеспечения нормативного уровня шума в жилой застройке, расположенной вблизи источника внешнего шума на расстоянии, не обеспечивающем его необходимого снижения, применяются шумопоглощающие экраны, расположение которых должно учитывать особенности рельефа (выемка, насыпь).

В соответствии с п. 4.2.131. Правил устройства электроустановок (ПУЭ-7) расстояние от жилых зданий до трансформаторных подстанций следует принимать не менее 10 м при условии обеспечения доступности нормальных уровней звукового давления (шума).

Зеленые насаждения играют большую роль в борьбе с шумом. Располагаемые между источником шума и жилыми домами, участками для отдыха и спорта зеленые насаждения снижают уровень шума на 5-10%.

При посадке полос зеленых насаждений должно быть обеспечено плотное примыкание крон деревьев между собой и заполнение пространства под кронами до поверхности земли кустарником.

Полосы зеленых насаждений должны предусматриваться из пород быстрорастущих деревьев и кустарников, устойчивых к антропогенным воздействиям и произрастающих в соответствующей климатической зоне.

Для уменьшения шумового дискомфорта на территории проекта планировки предлагается:

- ☐ озеленение зон между жилой застройкой и объектами транспортной инфраструктуры;
- ☐ усиление звукоизоляции наружных ограждающих конструкций жилых и общественных зданий;
- ☐ использование при реконструкции и новом строительстве специальных шумозащитных окон.

## 1.6.6 Мероприятия по санитарной очистке

Основными мероприятиями по поддержанию санитарно-эпидемиологического благополучия территории проекта планировки является организация системы санитарной очистки, которая должна осуществляться в соответствии с Решением городского собрания Сочи от 26.11.2009 № 161 (в редакции от 26.05.2011 N 77) «Об утверждении правил благоустройства и санитарного содержания территории города Сочи».

В соответствии с утвержденными правилами п. 1.4 - Организация работ по уборке и благоустройству, санитарному содержанию территорий, поддержанию чистоты и порядка территорий возлагается на управление жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства администрации города Сочи, администрации внутригородских районов города Сочи и муниципальные учреждения в соответствии с их полномочиями, а также на организации,

Ине. № подл.	Подп. и дата	Взаи. ине. №							Лист
									39
			Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	

управляющие жилищным фондом, собственников, пользователей и арендаторов земельных участков.

Технология и режимы производства уборочных работ на проезжей части улиц и проездов, дворовых территорий должны обеспечивать беспрепятственное движение транспортных средств и пешеходов независимо от погодных условий.

Организация системы сбора, временного хранения, регулярного вывоза твердых бытовых отходов должна соответствовать требованиям СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания населенных мест» и «Правилам предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 10.02.1997 № 155 (в редакции 01.02.2005 N 49) .

В период выполнения строительных работ для сбора бытового мусора и строительных отходов рекомендуется установить контейнеры и бункеры-накопители с регулярным вывозом на санкционированные места захоронения. Вывоз мусора с территории производится по мере его образования совместно с бытовыми отходами.

Для проведения санитарной очистки территории рекомендуются следующие мероприятия:

1. Организация планово-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза всех бытовых и строительных отходов (включая уличный смёт) на полигон ТБО;
2. Уборка территорий от мусора, смёта, снега;
3. Выявление и ликвидация стихийных свалок, с последующим проведением рекультивации территории, расчистка захламленных участков территории;
4. Организация оборудованных контейнерных площадок для сбора отходов;

## 1.7 Характеристики развития систем транспортного и инженерно-технического обслуживания

### 1.7.1 Транспортное обслуживание территории

В административном отношении участок проектирования расположен в Хостинском внутригородском районе города Сочи. Транспортная инфраструктура проектной территории достаточно развита для обслуживания существующих объектов. В границы проекта планировки входит улица Сухумское шоссе. По улице Сухумское шоссе осуществляется движение транспорта.

### 1.7.2 Предлагаемые проектные решения по развитию транспортной инфраструктуры

На момент разработки проекта планировки транспортное обслуживание существующих в границах рассматриваемой территории объектов осуществляется с ул. Сухумское шоссе. Дополнительное развитие

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
------	------	-----	---	-------	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



транспортной инфраструктуры не требуется.

### 1.7.3 Инженерная инфраструктура

Проектируемые здания должны быть обеспечены всеми видами инженерного оборудования (водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление, электроснабжение и т.д.).

Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*: проектирование новых, реконструкцию и расширение существующих инженерных сетей следует осуществлять на основе программ комплексного развития коммунальной инфраструктуры территорий в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ (в действующей редакции).

В настоящее время на участке проектирования имеются следующие инженерные коммуникации:

- Водопровод;
- Канализация хозяйственно-бытовая самотечная и напорная;
- Канализация дождевая;
- Кабели линии связи;
- Воздушная линия связи;
- Электрокабели 10 кВ, 0,4 кВ;
- Газопровод;

Для возможности планирования инженерного обеспечения при дальнейшем проектировании необходимо направить запросы на предварительные технические условия (далее - ТУ) в инженерные службы города.

Местоположение и параметры планируемых инженерных коммуникаций и объектов инженерной инфраструктуры необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования на основании технических условий ресурсоснабжающих организаций.

При разработке проектной документации в случае частичной ликвидации (демонтаж), переустройства существующих инженерных коммуникаций необходимо соблюдать нормативные требования, предъявляемые к размещению инженерных сетей.

## 1.8 Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности. Мероприятия по обеспечению системы оповещения об угрозе чрезвычайных ситуаций.

Обеспечение безопасности в чрезвычайных ситуациях достигается следующими мероприятиями:

Соблюдение правовых норм, выполнение экологозащитных, отраслевых или ведомственных требований и правил, а также проведение комплекса

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
									41
			Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат	

организационных, экономических, эколого-защитных, санитарно-гигиенических, санитарно-эпидемиологических и специальных мероприятий, направленных на обеспечение защиты населения, объектов народного хозяйства и иного назначения, окружающей природной среды от опасностей в чрезвычайных ситуациях.

Необходимо предусматривать мероприятия по снижению риска возникновения ЧС, связанных с использованием электрических сетей высокого напряжения.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

☐ применение проектных решений по ГО, разрабатываемых с учетом размещения производительных сил и расселения населения, групп городов и категорий объектов по ГО и применительно к определяемым СНиП 2.01.51-90 зонам возможной опасности.

☐ применение планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;

☐ устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

☐ применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций;

☐ решения по системам оповещения и управления ГО объекта;

☐ решения по защите коммуникаций от разрушения воздушной ударной волной.

Для обеспечения надежности оповещения населения об угрозе чрезвычайных ситуаций (ЧС) необходимо выполнить следующие мероприятия:

☐ сохранение и поддержание в работоспособном состоянии существующей сети проводного радиовещания;

☐ создание сети оповещения населения об угрозе ЧС;

☐ в жилой и общественной застройке предусмотреть монтаж сетей пожарной сигнализации и установку групповых и индивидуальных источников оповещения о ЧС;

☐ при разработке и проектировании сетей необходимо предусмотреть прогрессивные технические решения.

Ине. № подл. Подп. и дата Взаи. ине. №

Изм.	Кол.	Лис	№	Подп.	Дат			Лист
								42