




«Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район».
(Часть 2. Обосновывающая часть проекта планировки территории)
Содержание раздела 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории»

Обозначение	Наименование	Примечание
71-03/2017-ППТ-42-С	Содержание раздела	Лист 1,2
	Состав проектной документации	Лист 3
71-03/2017-ППТ-42-ПЗ	Пояснительная записка а) описание природно-климатических условий б) обоснование определения границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в) характеристики объектов транспортной инфраструктуры, учитывающие существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории г) границы территорий объектов культурного наследия д) зоны с особыми условиями использования территории е) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов региональному значению, 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 ж) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	Листы 4-18

Согласовано	
Разработал	

Подп. И дата

Инв. № подл.

						71-03/2017-ППТ-42-С			
Изм.	Код	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Положение о размещении объекта	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Бекасов			01.18		П	1	18
Выполнил		Почувалов			01.18				
Н.контроль		Чмиленко			01.18				
								ООО "Земельно-архитектурная мастерская"	

	<p>з) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне</p> <p>и) перечень мероприятий по охране окружающей среды</p> <p>к) обоснование очередности планируемого развития территории</p> <p>л) схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти</p>	
--	---	--

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-42-ПЗ	Лист
							2

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории

№ книги	Обозначение (раздел, шифр)	Наименование	Примечание
1	Часть 1. Основная часть проекта планировки территории		
	Раздел 1 71-03/2017-ППТ-41-ГЧ	Проект планировки территории. Графическая часть	000 «Земельно-архитектурная мастерская»
	Раздел 2 71-03/2017-ППТ-41-ПЗ	Положение о размещении объекта	„
2	Часть 2. Обосновывающая часть проекта планировки территории		
	Раздел 3 71-03/2017-ППТ-42-ГЧ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	„
	Раздел 4 71-03/2017-ППТ-42-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	„

Проект межевания территории

№ книги	Обозначение (раздел, шифр)	Наименование	Примечание
3	Часть 1. Основная часть проекта межевания территории		
	Раздел 1 71-03/2017-ПМТ-41-ПЗ	Проект межевания территории. Текстовая часть	000 «Земельно-архитектурная мастерская»
	Раздел 2 71-03/2017-ПМТ-41-ГЧ	Проект межевания территории. Графическая часть	„
4	Часть 2. Обосновывающая часть проекта межевания территории		
	Раздел 3 71-03/2017-ПМТ-42-ГЧ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	„
	Раздел 4 71-03/2017-ПМТ-42-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	„

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-42-ПЗ	Лист
							3

Настоящая документация по планировке территории выполнена на основании постановления администрации города Сочи от 23.01.2017 № 82 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район».

В соответствии с частью 4 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории.

Проектная документация разработана в соответствии с заданием на разработку документации по планировке территории.

Техническое задание о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, утверждена постановлением администрации города Сочи от 23.01.2017 № 82.

Настоящая документация по планировке территории в виде проекта планировки территории и проекта межевания территории, разработана в соответствии с техническим заданием, в части цели разработки и задачи проекта, площади территории проектирования документации.

Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости, согласно части 6 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Система координат, в соответствии с приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 г. № П/256, принята МСК-23.

а) описание природно-климатических условий

Участок расположен в квартале индивидуальной жилой застройки улицы Тимашевская в селе Молдовка Адлерского района.

Площадь участка 32682 кв. м.

Климат. Согласно СНиП 23-01-99 район изысканий находится в нормальной строительно-климатической зоне (климатический район IV-Б), 1 зоне влажности.

Климат побережья формируется под влиянием восточно-европейских и средиземноморских воздушных масс, приходящих со стороны Черного моря, и большой солнечной радиации.

Горный рельеф и влияние моря усложняют циркуляцию атмосферы. Высокий Кавказский хребет препятствует проникновению на побережье холодных воздушных масс с севера.

Для Черноморского побережья характерно наличие сухого периода в летнее время года, положительная температура самого холодного месяца, значительное количество осадков и высокая влажность воздуха.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист	
									4	
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-42-ПЗ	

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

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

В геоморфологическом отношении участок изысканий расположен на склоне вблизи водораздела рек Большая Херота и Мзымта. Склон сформирован древними оползнями, имеет бугристо-западинную, бугристо-

Взаи. инв. №		<p>скорости ветра за зимний период составляет 5 м/с (карта 2).</p> <p>В соответствии с СНКК 20-303-2002 (приложения А и В), г. Сочи относится к I снеговому и III ветровому районам Краснодарского края.</p> <p>Согласно таблице 1 расчетное значение ветрового давления рекомендуется принять равным 0,53 кПа (53 кгс/м²).</p> <p>Согласно таблице 2 расчетное значение веса снегового покрова на горизонтальной поверхности земли рекомендуется принять равным 0,8 кПа (80 кгс/м²). При индивидуальном проектировании зданий и сооружений, расположенных в населенных пунктах, указанных в приложении Г, допускается по согласованию с заказчиком использовать расчетные значения веса снегового покрова земли, приведенные в этом приложении (для Сочи – 0,75 кПа).</p> <p>В геоморфологическом отношении участок изысканий расположен на склоне вблизи водораздела рек Большая Херота и Мзымта. Склон сформирован древними оползнями, имеет бугристо-западинную, бугристо-</p>							
		Подп. и дата		Изм.	Код	Лист	№	Подп.	Дата
5									

ступенчатую форму рельефа, характеризуется переменной крутизной: встречаются как относительно пологие ($5-10^\circ$) участки склона, так и более крутые (до $30-40^\circ$ и более).

Рельеф участка не видоизменен в процессе техногенной деятельности и планировки территории вокруг него. Участок свободен от строений, локально произрастает древесно-кустарниковая растительность.

В геологическом строении участка, согласно изысканий прошлых лет, до глубины 8,0 м принимают участие делювиально-оползневые ($d-dpQ_{IV}$) и элювиальные отложения (eQ_{IV}) четвертичного возраста:

Слой 1 ($d-dpQ_{IV}$) – глина коричневато-бурая полутвердая, сухая плотная, с окислами железа и марганца, с включением щебня и глыб бурого песчаника, часто выветрелого до песка до 30–40%. Распределение обломочного материала неравномерное. Распространены повсеместно с поверхности. Мощность слоя 3,5 м.

Слой 2 (eQ_{IV}) – глина твердая трещиноватая неяснослоистая, с включением щебня и глыб ожелезненного песчаника до 30–40%. Распространены под слоем 1. Вскрытая мощность слоя 4,5 м.

Гидрогеологические условия.

В период обильных затяжных дождей возможно развитие «верховодки» в деятельном слое (1,0–1,5 м). По многочисленным данным «верховодка» пресная, различного химического состава с минерализацией до 0,5 г/л, не обладает агрессивными свойствами по отношению к бетонам нормальной водонепроницаемости на любом из цементов, отвечающих требованиям ГОСТ 10178–84 и ГОСТ 22266–95 (СП 28.13330.2012 актуализированная редакция СНиП 2.03.11–85).

Физико-геологические процессы. На момент обследования, опасных оползневых процессов на участке не отмечено, но при подрезках склона возможны оползневые подвижки из-за несвоевременного закрепления его на глубину подрезки.

Из неблагоприятных физико-геологических процессов на участке можно отметить плоскостной срыв на незадернованной поверхности и «крип» (сезонная ползучесть глинистых грунтов в зоне переменной влажности, вследствие набухания при увлажнении и усадки при высыхании).

Неблагоприятным фактором являются набухающие свойства глинистых грунтов слоя-2.

Специфические грунты. В соответствии с СП 11-105-97, часть III участок изысканий находится в районе распространения специфических грунтов.

К специфическим грунтам на участке изысканий относятся набухающие глинистые грунты слоя 2.

К набухающим грунтам относятся элювиальные грунты слоя 2, которые имеют, в основном, гидрослюдистый-каолиновый, гидрослюдистый-монтмориллонитовый минералогический состав.

Набухающие свойства грунтов зависят от процентного содержания минерала монтмориллонита, который при соприкосновении с водой увеличивается в объеме. Элювиальные глинистые грунты слоя 2 по результатам лабораторных испытаний относятся к средне набухающим.

Показатели набухающих свойств, выделенных специфических грунтов, приведены в табл. 1.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							71-03/2017-ППТ-42-ПЗ		Лист
											6
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата			

Таблица 1.

Номер ИГЭ	Давление набухания, МПа	Свободное набухание, де.	Влажность набухания, %
2	0,10	0,09	22,0

На основании выполненных исследований установлено, что инженерно-геологические условия участка, согласно СП 11-105-97, относятся к II категории сложности.

В геоморфологическом отношении участок изысканий расположен на склоне вблизи водораздела рек Большая Херота и Мзымта. Участок свободный от застройки. Уклон поверхности участка достигает 9°.

В соответствии с ГОСТ 25100-2011 в геолого-литологическом разрезе до глубины 8,0 м выделено 2 инженерно-геологических элемента (ИГЭ).

В период обильных затяжных дождей возможно развитие «верховодки» в деятельном слое (1,0–1,5м). По многочисленным данным «верховодка» пресная, различного химического состава с минерализацией до 0,5 г/л, не обладает агрессивными свойствами по отношению к бетонам нормальной водонепроницаемости на любом из цементов, отвечающих требованиям ГОСТ 10178-84 и ГОСТ 22266-95 (СП 28.13330.2012 актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85).

На момент проведения обследования, опасных оползневых процессов на участке не отмечено, но при подрезках склона возможны оползневые подвижки из-за несвоевременного закрепления его на глубину подрезки.

Из неблагоприятных физико-геологических процессов на участке можно отметить плоскостной сыв на незадернованной поверхности и «крип» (сезонная ползучесть глинистых грунтов в зоне переменной влажности, вследствие набухания при увлажнении и усадки при высыхании).

Неблагоприятным фактором являются набухающие свойства глинистых грунтов слоя-2.

Инженерную защиту территории необходимо выполнять в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 22-02-2003) «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов» а именно:

- 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;
- неизбежные при планировке подрезки склона немедленно закреплять удерживающими сооружениями с устройством застенного дренажа;
- при планировочных работах запрещается отвал вынутого грунта на нижележащий склон во избежание неорганизованной пригрузки;
- работы нулевого цикла приурочить к сухому периоду года и выполнять в возможно сжатые сроки и т.д.

При проектировании сооружений, основанием которых могут являться набухающие грунты, следует учесть их физико-механические свойства и предусмотреть следующие мероприятия (СП 50-101-2004):

- водозащитные мероприятия;
- полная или частичная замена слоя набухающего грунта ненабухающим;
- полная или частичная прорезка фундаментами слоя набухающего грунта.

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-42-ПЗ	Лист
							7

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

При устройстве подвальных или полуподвальных помещений следует предусмотреть их тщательную гидроизоляцию и устройство дренажей.

Изменений инженерно-геологических и гидрогеологических условий не предвидится, при условии соблюдения всех рекомендаций по инженерной защите территорий (СП 116.13330.2012).

Сейсмичность района строительства для средних грунтовых условий и для трех степеней сейсмической опасности (А-10%, В-5%, С-1%) составляет:

- по карте ОСР-97-А - 8 баллов;
- по карте ОСР-97-В - 9 баллов;
- по карте ОСР-97-С - 9 баллов.

Согласно СП 14.13330.201, категория грунтов по сейсмическим свойствам - II.

Сейсмичность площадки, учитывая условия массового строительства - 8 баллов.

б) обоснование определения границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектируемая территория располагается в квартале индивидуальной жилой застройки ул. Тимашевская в с. Молдовка Адлерского района. Площадь проектируемой территории равна 32821 кв.м. Площадь исходного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988 составляет 32 682 кв. м. В границах проектируемой территории расположены земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0404007:1688, 23:49:0404007:1053, 23:49:0404006:2401, 23:49:0404006:3191, которые предусматривают размещение ЛЭП.

Территория проектирования расположена в зонах с особыми условиями использования территорий:

- II-ая зона округа горно-санитарной охраны курорта (вся);
- территория исторического поселения регионального значения (граница территории установлена Законом Краснодарского края от 23.07.2015 №3223-КЗ) (вся);
- зона «ОГП-О» - зона оползневых процессов (вся);
- зона "СЗЗ-П" - санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов (ЛЭП 110кВ - 20 м. в обе стороны от крайних проводов) (частично 12276- кв.м.).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202, рассматриваемая проектом планировки территория расположена в территориальной зоне "Ж2" - зона застройки малоэтажными жилыми домами коттеджного и блокированного типа высотой до 15 метров.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной «Ж-2» - зона застройки малоэтажными жилыми домами коттеджного и блокированного типа высотой до 15 метров.

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

71-03/2017-ППТ-Ч2-ПЗ

Лист

8

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Требования к архитектурным объектам капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения

Иные показатели

1

2

3

Длина, м

Ширина, м

Площадь кв.м. или га

4

5

6

7

8

Минимальная длина стороны по уличному фронту:
Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений расположенных на садовых и дачных земельных участках - 8;
Нежилые объекты - 8;
Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках - 8;

Минимальная ширина/глубина – Жилые дома за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках – 25 м.
Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках - 25 м.

- 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.

Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках;
нежилые объекты – **3 м.**; Нежилые объекты – **3 м.**
Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на дачных земельных участках – **3 м.**

Максимальная высота здания до конька крыши м;
Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках - **15 м.**;
- Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках – **15 м.** Нежилые объекты – **15 м.**

- Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках - **50%**;
- Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках – **50 %**

Не установлены

Коэффициент использования территории (КИТ) %;
- Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках - **0,7**.
нежилые объекты - **0,7**.
Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках – **0,6**
Максимальная высота ограждения - **НР**
Минимальный процент озеленения – 30 % ., нежилые объекты – **30 %**
Максимальная высота ограждения – **НР**., нежилые объекты – **2 м.**;
индивидуальные жилые дома-2,0м

71-03/2017-ППТ-42-ПЗ

Лист

9

Копировал:

Формат

А4

Согласно Правилам предельные размеры земельных участков, предоставляемых из земель муниципальной собственности, составляют:

- для индивидуального жилищного строительства – от 400 до 1000 кв. м;
- 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.

При образовании земельных участков, образуемых путем раздела земельных участков с кадастровыми номерами были учтены градостроительные и технические регламенты с обеспечением подъезда к образуемым участкам.

в) Характеристики объектов транспортной инфраструктуры, учитывающие существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории

Улично-дорожная сеть территории жилой застройки, предусматриваемой проектом планировки территории и организация движения по ней обеспечивает проезд автотранспорта ко всем существующим и проектируемым зданиям и сооружениям, а также осуществляет доступ к земельным участкам с кадастровыми номерами 23:49:0404007:1688, 23:49:0404007:1053, 23:49:0404006:2401, 23:49:0404006:3191, которые предусматривают размещение ЛЭП. Ширина проезжей части принята 5,5 метров, согласно СП 30-1-02-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», с двумя полосами движения на жилых улицах и проездах. Ширина полос движения – 2,75 м. Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», вдоль проектируемой улично-дорожной сети предусмотрены тротуары шириной 0.5–1м. Ширина проезда в красных линиях – 8–9м.

Согласно СП 4.13130.2013 п. 8.13 тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15х15 метров. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров. Настоящим проектом планировки территории предусмотрены разворотные площадки в конце планируемых внутриквартальных проездов размером 15х15 метров.

Личный транспорт жителей района размещается на придомовых территориях и автостоянках, расположенных на территории образуемых земельных участков.

Проект планировки территории предусматривает устройство улично-дорожной сети и примыкания к существующей улице Тимашевская в селе Молдовка. Данные проектные решения представлены на чертеже «Схема организации движения транспорта, пешеходов и организация улично-дорожной сети».

К средствам организации дорожного движения относятся дорожные знаки, дорожная разметка, направляющие устройства. Правила применения технических средств организации дорожного движения устанавливаются ГОСТ Р 52289-2004 «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств» и ГОСТ 5125699 «Технические средства организации дорожного движения. Разметка дорожная». Технические средства организации дорожного движения должны размещаться с учетом их наилучшей видимости участниками дорожного движения, как в светлое, так и в темное время суток, удобства эксплуатации и обслуживания, а также исключения возможности их непреднамеренных повреждений. При этом они не должны закрываться.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-Ч2-ПЗ			10

До проектируемой территории можно добраться маршрутным такси №138 до остановки «Дачная», так же личным автотранспортом. Общественное транспортное сообщение осуществляется по улице Тимашевская села Молдовка до городского Адлерского района города Сочи.

Необходимо организовать регулярное сообщение школьного автобуса для доставки детей в общеобразовательное учреждение и обратно.

г) границы территорий объектов культурного наследия

В соответствии с ст.3.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с статьей 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ.

Проектируемая территория в границах участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988 расположена в границах территории исторического поселения регионального значения в соответствии с Законом Краснодарского края от 23.07.2015№ 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Краснодарского края».

д) зоны с особыми условиями использования территории

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, территория проекта планировки расположена в границах территорий с особыми условиями использования:

- зона "ГСО-II" - II зона округа горно-санитарной охраны курорта (вся);
- зона "ОА-В-Г" - высотное ограничение аэропорта Сочи (Адлер) (весь);
- граница части санитарно-защитной зоны коммунальных и инженерных объектов- ВЛ 110кВ ПСОУ-Адлер;
- охранный зона инженерных коммуникаций электропередачи КВЛ 110кВ Псоу-Изумрудная 1.

е) 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

Согласно правилам землепользования и застройки города Сочи, утвержденных решением городского собрания города Сочи, от 29.12.2009 N 202 "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи" в жилой зоне Ж-2 на проектируемой территории можно построить жилые здания с максимальной общей площадью 16098,0 кв.м. Расчёт количества жителей на проектируемой территории проводился из расчёта обеспеченности 30 м2

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист	
									11	
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-42-ПЗ	

площади жилого фонда на 1 человека. На Проектируемой территории расчётное количество жителей равно 537 человек. Согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» расчёт количества мест в дошкольных учреждениях и образовательных школах выполняется по формуле:

1. 60 человек на 1000 жителей (детский сад);
2. 140 человек на 1000 жителей (образовательная школа).

Таким образом расчётное количество детей равно 32 человек, которые должны быть обеспечены местами в детских дошкольных учреждениях и 75 человек школьного возраста.

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями, размещаемыми в жилой застройке, как правило, следует принимать не более указанного в таблице.

Таблица

Учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м
Детские дошкольные учреждения	
в городах	300
в сельских поселениях и в малых городах	500
при одно- и двухэтажной застройке	750
Общеобразовательные школы	750 (500 для начальных классов)

Существующие детские дошкольные учреждения довольно равномерно размещены по территории Адлерского района города-курорта Сочи. Ближайшее среднеобразовательное учреждение к проектируемой территории находится в радиусе 1км. средняя школа №66 располагается по адресу Краснодарский край, городской округ Сочи, село Высокое, ул. Некрасова, 4А.

Таким образом для жителей проектируемой территории необходимо организовать движение школьного автобуса для доставки детей в общеобразовательное учреждение и обратно. Доступность поликлиник, амбулаторий, фельдшерско-акушерских пунктов и аптек в сельской местности принимается в пределах 30 мин. (с использованием транспорта).

ж) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)

Функциональное назначение объектов капитального строительства – индивидуальный жилой дом, который расположен на земельном участке с разрешенным использованием земельного участка и градостроительными и техническими регламентами.

Выбор размещения объектов капитального строительства возможен в границах земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом на образуемых земельных участках.

Здания в плане могут составлять как простые, так и сложные геометрические фигуры – в основе прямоугольник. Главные входы сориентировать на внутриквартальные проектируемые проезды.

При принятии объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений объектов руководствоваться градостроительными регламентами

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-42-ПЗ	Лист
							12

территориальной зоны, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также сложившейся застройкой.

На земельных участках возможно строительство индивидуальных жилых домов. Посадку каждого индивидуального жилого дома предлагается выполнить с учетом рельефа участка, архитектурно-планировочных решений, с возможностью организации естественного стока поверхностных вод.

Пространственную, планировочную и функциональную организацию объекта проектирования выполнить, с учётом необходимости соблюдения следующих требований:

1. эргономики – при определении габаритов помещений;
2. пожарной безопасности (предотвращение распространения пожара, обеспечение эвакуации, тушения пожара и спасательных работ);
3. безопасности при пользовании;
4. санитарно-эпидемиологических (расчетные параметры воздуха в помещениях, обеспечение допустимых уровней шума в помещениях, продолжительность инсоляции, наличие естественного освещения, предотвращение накопления излишней влаги и её конденсации на внутренних поверхностях конструкций, защита от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды, размещение санузла, применение новых материалов и изделий, меры по снижению концентрации почвенных газов и по устранению возможного их проникновения в здание);
5. долговечности и ремонтпригодности;
6. энергосбережения (при выполнении установленных требований к внутреннему микроклимату помещений, обеспечивается эффективное и экономное расходование энергетических ресурсов при эксплуатации здания).

Функциональное назначение каждого здания, а также заданные габаритные размеры здания являются основой объемно-планировочного решения. Архитектурная композиция построить на основании целесообразного решения функциональных задач, от организации внутреннего пространства к внешней форме здания.

Конструктивную схему зданий рекомендуется выполнить – каркасная с вертикальными элементами жесткости в монолитном железобетоне.

Архитектурно-художественную выразительность зданий достигать за счет пропорций, членения фасадов, архитектурных элементов.

Водоотвод с кровли должен осуществляться организовано. Ливневые воды, благодаря организованным нормативным уклонам поверхностей, подверженным воздействию атмосферных осадков собирать, с помощью водоприемных воронок двух типов: кровельных и напольных трапов.

Части участков свободных от объектов застройки и твердых покрытий озеленить газонами, кустарниками и деревьями, не требующими сложного ухода (азалия японская, можжевельник казацкий низкий, барбарис и др.).

Пластика фасадов выполнить рекомендуется в индивидуальном современном стиле. Предельные параметры разрешенного строительства, согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования города-курорта Сочи соблюдены при разработке проектной документации.

При определении оформления фасадов рекомендуется выбрать один из самых модных и востребованных стилей современной архитектуры – классический.

Проекты домов в классическом стиле, как правило, могут выглядеть довольно монументально, но при этом сохраняют элегантность благодаря правильным пропорциям. Помещения внутри таких домов достаточно

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист	
									13	
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-42-ПЗ	

просторны и хорошо освещены. Окна в таких домах прямоугольной или арочной формы и пропускают много света. Однако это не является обязательным атрибутом. Снаружи такие дома обычно оформлены в светлых тонах, а в качестве отделки используется декоративная штукатурка и искусственный камень. Впрочем, возможны и другие варианты внешнего декора.

з) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

На основании выполненных исследований установлено, что инженерно-геологические условия участка, согласно СП 11-105-97, относятся к II категории сложности.

В геоморфологическом отношении участок изысканий расположен на склоне вблизи водораздела рек Большая Херота и Мзымта. Участок свободный от застройки. Уклон поверхности участка достигает 9°.

В соответствии с ГОСТ 25100-2011 в геолого-литологическом разрезе до глубины 8,0 м выделено 2 инженерно-геологических элемента (ИГЭ).

В период обильных затяжных дождей возможно развитие «верховодки» в деятельном слое (1,0–1,5м). По многочисленным данным «верховодка» пресная, различного химического состава с минерализацией до 0,5 г/л, не обладает агрессивными свойствами по отношению к бетонам нормальной водонепроницаемости на любом из цементов, отвечающих требованиям ГОСТ 10178-84 и ГОСТ 22266-95 (СП 28.13330.2012 актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85).

На момент проведения обследования, опасных оползневых процессов на участке не отмечено, но при подрезках склона возможны оползневые подвижки из-за несвоевременного закрепления его на глубину подрезки.

Из неблагоприятных физико-геологических процессов на участке можно отметить плоскостной сыв на незадернованной поверхности и «крип» (сезонная ползучесть глинистых грунтов в зоне переменной влажности, вследствие набухания при увлажнении и усадки при высыхании).

Неблагоприятным фактором являются набухающие свойства глинистых грунтов слоя-2.

Инженерную защиту территории необходимо выполнять в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 22-02-2003) «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов» а именно:

- 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;
- неизбежные при планировке подрезки склона немедленно закреплять удерживающими сооружениями с устройством застенного дренажа;
- при планировочных работах запрещается отвал вынутого грунта на нижележащий склон во избежание неорганизованной пригрузки;
- работы нулевого цикла приурочить к сухому периоду года и выполнять в возможно сжатые сроки и т.д.

При проектировании сооружений, основанием которых могут являться набухающие грунты, следует учесть их физико-механические свойства и предусмотреть следующие мероприятия (СП 50-101-2004):

- водозащитные мероприятия;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-42-ПЗ			14

- полная или частичная замена слоя набухающего грунта ненабухающим;
- полная или частичная прорезка фундаментами слоя набухающего грунта.

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

При устройстве подвальных или полуподвальных помещений следует предусмотреть их тщательную гидроизоляцию и устройство дренажей.

Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

Территория, в границах проекта планировки подвержена риску возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера: землетрясения, оползни, лесные пожары. Обеспечение безопасности в чрезвычайной ситуации достигается следующими мероприятиями: соблюдение правовых норм, выполнение эколого-защитных, отраслевых или ведомственных требований и правил, а также проведение комплекса 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.

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

- 1) применение планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- 2) устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- 3) 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 на путях эвакуации.

Инженерно-технические мероприятия ГО и по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

В основе мер по предупреждению чрезвычайных ситуаций (снижению риска их возникновения) и уменьшению возможных потерь и ущерба от них (уменьшению масштабов чрезвычайных ситуаций) лежат конкретные превентивные мероприятия научного, инженерно-технического и технологического характера, осуществляемые по видам природных и техногенных опасностей и угроз.

Предупреждение большинства опасных природных процессов связано с большими трудностями из-за несопоставимости их мощи с возможностями людей (землетрясения, ураганы, смерчи и др.). Однако существует ряд опасных технологических и природных явлений и процессов, негативному развитию, которых может воспрепятствовать целенаправленная деятельность людей. К ним относятся мероприятия по предупреждению пожаров, возникающих в результате техногенных ЧС, а именно -

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-42-ПЗ			15

различного рода аварии на дорогах, при эксплуатации техники во время строительства, элементарное несоблюдение технологических режимов и правил противопожарной безопасности; не совершенности системы оповещения; отсутствие первичных средств для тушения пожара на строительной площадке и на местах проведения пожароопасных работ.

и) перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране атмосферного воздуха

С целью защиты атмосферного воздуха от загрязняющих веществ необходимо на стадии строительных работ обеспечить соблюдение следующих мероприятий:

- осуществлять выполнение работ в процессе строительства минимально необходимым количеством технических средств;
- регулярно проверять состав выхлопов автомобилей и не допускать к работе технику с повышенным содержанием вредных веществ.
- при длительных перерывах в работе (более 15 минут) запрещается оставлять механизмы с включенными двигателями.
- запрещается разведение костров и сжигание любых видов материалов и отходов на строительной площадке;
- строительные машины и оборудование должны находиться на объекте только на протяжении периода производства соответствующих работ;
- при перевозке сыпучих материалов во время строительства объектов необходимо исключать возможность потерь и загрязнения окружающей среды по пути следования и при перевалке грузов. Все виды работ, связанные с загрузкой, транспортировкой и разгрузкой сыпучих материалов должны быть механизированы и по возможности герметизированы (кузов автотранспорта накрывать брезентом, осуществлять орошение сыпучих материалов).

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и почвенного покрова.

В местах пересечения трубопроводов с существующими коммуникациями копку траншеи вести вручную по 2,0м в обе стороны от места пересечения. По окончании работ выполнить обратную засыпку местным грунтом с восстановлением твёрдых покрытий дорог и тротуаров.

- В период строительства должны быть проведены следующие мероприятия:
- почвенно-растительный слой в границах прокладываемых трасс электрических сетей и в местах строительства ТП должен быть срезан и уложен на участке проведения работ;
 - место временного хранения срезанного почвенно-растительного слоя должно быть выбрано с условием недопущения проезда строительной техники, размыва и развеивания;
 - при проведении работ в теплое время года необходимо предусмотреть увлажнение срезанного почвенно-растительного слоя;
 - после проведения строительных работ срезанный почвенно-растительный слой должен быть уложен на прежнее место.

Охрана и рациональное использование земельных ресурсов

Мероприятия по рациональному использованию земельных ресурсов в периоды эксплуатации объекта предусмотрены в составе строительных норм и правил, обязательных на всех этапах эксплуатации объекта.

Кроме того:

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-42-ПЗ			16

- почвенно-растительный слой не должен орошаться маслами и горючим при эксплуатации строительной техники;
- запрещается закапывание или сжигание бытовых отходов;
- требуется организация регулярного и своевременного вывоза мусора с территории строительства;
- требуется регулярное наблюдение за состоянием инженерных сетей и своевременное устранение их повреждений.

Охрана подземных и поверхностных вод от загрязнения

Мероприятия по защите поверхностных и подземных вод включают в себя проектные решения по рациональному использованию водных ресурсов в период эксплуатации объекта, и водо-охраных мероприятий по защите водных объектов в границах водо-охраных зон, в которых расположен объект.

Мероприятия по рациональному использованию водных ресурсов в период эксплуатации объекта предусмотрены в составе строительных норм и правил, обязательных на всех этапах эксплуатации объекта.

Мероприятия по защите водных объектов в границах которых размещен объект предусматривают:

- санитарную очистку территории;
- благоустройство и озеленение территории со значительной площадью травяного покрова, который является наилучшим естественным фильтром и регулятором поверхностного стока;
- подключение к централизованным сетям водоотведения.

Наряду с перечисленными выше мероприятиями необходимо также выполнять мероприятия, предусмотренные документами территориального планирования района строительства, санитарными нормами и правилами содержания территорий.

к) обоснование очередности планируемого развития территории

Очередность строительства принята в соответствии с наличием существующих транспортных и инженерных инфраструктур. В первую очередь это наличие удобного подъезда к территории и необходимость развития инженерной инфраструктуры – дорог, ливневой канализации, систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

При осуществлении градостроительной деятельности, безопасность и благоприятные условия жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений, необходимо обеспечивать.

Технические условия присоединения инженерной и транспортной инфраструктуры в прилегающей окружающей среде выполняют в соответствии с СП 2.13330.

Расположение участков для строительства домов и размещение самих домов в пределах границ земельного участка следует принимать с учетом обеспечения санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания в соответствии с СанПиН 2.1.2.2645 и границ санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 с учетом вредных техногенных воздействий элементов окружающей среды. Следует предусматривать комплексные мероприятия по охране природы, рациональному использованию

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-42-ПЗ			17

и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей среды от вредных воздействий, связанных со строительством, эксплуатацией при проживании, а также от хозяйственной и, возможно, от производственной (промышленной, сельскохозяйственной) деятельности жителей в соответствии с СанПиНом 42-128-4690.

На при квартирных участках домов следует предусматривать подъезды и проезды автомобилей с обоснованием схем транспортно-пешеходных потоков с характеристикой и техническими показателями транспортных коммуникаций и помещения автостоянки в соответствии с СП 113.13330.

В проектах комплексного благоустройства на придомовых участках допускается предусматривать специально выгороженные площадки и закрывающиеся переносные емкости, приспособленные для сбора и временного хранения пищевых и твердых коммунальных отходов, в том числе раздельного сбора пищевых отходов и твердых коммунальных отходов (металл, пластик, стекло, дерево, бумага).

л) схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года 740/пр "Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории", схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории разработана и представлена в графической части (см. план проекта планировки территории №7).

Инженерную защиту территории необходимо выполнять в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 22-02-2003) «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов» а именно:

- изменение рельефа склона в целях повышения его устойчивости;
- регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории и устройства системы поверхностного водоотвода дождевых и талых вод;
- предотвращение инфильтрации воды в грунт;
- неизбежные при планировке подрезки склона немедленно закреплять удерживающими сооружениями с устройством застенного дренажа;
- при планировочных работах запрещается отвал вынутого грунта на нижележащий склон во избежание неорганизованной пригрузки.

Заместитель директора

АА.Почувалов

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ППТ-42-ПЗ	Лист
							18