Индивидуальный предприниматель
Кузнецов Сергей Дмитриевич

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

Том 2

С.Д.Кузнецов

Краснодар 2022

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи

1706/2021-ДПТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

Том 2

(листы 2-8)

Краснодар 2022

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Заказчик: ИП Кузнецов Сергей Дмитриевич

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи

1706/2021-ДПТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

Том 2
(листы 2-8)

Директор Д.С.Зайцев

Начальник отдела Д.Е. Сечь

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
1706/2021-ДПТ-С 2	Содержание тома	
1706/2021-ДПТ-СГ	Состав градостроительной документации	
1706/2021-ДПТ-ПЗ 2	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Пояснительная записка 1 Анализ современного состояния территории 1.1 Размещение территории проектирования в планировочной структуре города. 1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории 1.3 Характеристика существующего состояния территории 1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории) 2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства 3 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого	

Обозначение	Наименование	Примечание
	уровня территориальной доступности таких объектов для населения 4 Результаты инженерных изысканий 5 Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории 6 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне 7 Перечень мероприятий по охране окружающей среды 8 Обоснование очередности планируемого развития территории ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ: - сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 15.12.2021г. №21.01-18.П-6419/21; - сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 31.01.2022г. №21.01-13/285; - сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 31.01.2022г. №21.01-13/288; - сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 31.01.2022г. №21.01-13/290; - сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности мо городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 25.03.2022г. №21.01-13/914;	

Обозначение	Наименование	Примечание
	- письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 19.05.2022 г. № 78-19-7331/22;	
	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Графическая часть	
1706/2021-ДПТ лист 2	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	
1706/2021-ДПТ лист 3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000	
1706/2021-ДПТ лист 4	Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:5000	
1706/2021-ДПТ лист 5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000	
1706/2021-ДПТ лист 6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:2000	
1706/2021-ДПТ лист 7	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:2000	
1706/2021-ДПТ лист 8	Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:2000	

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	1706/2021-ДПТ (лист 1)	**Проект планировки территории** Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть	
2	1706/2021-ДПТ (листы 2-8)	**Проект планировки территории** Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	1706/2021-ДПТ (листы 9-10)	**Проект планировки территории** Основная часть Пояснительная записка Чертежи планировки территории Материалы по обоснованию Чертежи	
4	Приложение	Инженерные изыскания	
5	Приложение	Варианты объёмно-пространственных решений застройки территории	
6	Приложение	Предложения по организации дорожного движения транспорта и пешеходов по улице Краснодонская	

Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка

1. Анализ современного состояния территории

1.1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города.

В административном отношении проектируемая территория расположена в Центральном районе города Сочи Краснодарского края.

Документация по планировке территории разработана на территорию общей площадью **22,917 га**.

В границах проекта планировки территории расположены земельные участки с кадастровыми номерами: 23:49:0202014:1390; 23:49:0202014:1396; 23:49:0202014:1400; 23:49:0202014:1401; 23:49:0202014:1402; 23:49:0000000:12476; 23:49:0000000:12477; 23:49:0000000:12478; 23:49:0000000:12479; 23:49:0000000:12480.

1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Район г. Сочи расположен в зоне умеренно-теплого влажного климата и, согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология» относится к зоне IV-Б с теплым летом и умеренно мягкой зимой.

Климат района изысканий определяется во многом близостью Черного моря – источника тепла в холодное время года и влаги – в теплый период, а также близостью Главного Кавказского хребта, который защищает территорию от вторжения холодных масс воздуха с севера.

а) Температура воздуха и почвы

Среднегодовая температура воздуха в г. Сочи за период 1935-2002 г. составила 14,20 С. Наиболее холодные месяцы года – январь и февраль; наиболее тёплые- июль и август.

Таблица 1 - Температурный режим района характеризуется следующими среднемесячными величинами (в градусах Цельсия)

Пункт													Год
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Сочи	5,9	6,1	8,1	11,7	16,2	20,2	22,9	23,1	19,7	15,7	11,6	8,3	14,1

Таблица 2 - Абсолютный минимум температуры воздуха

Пункт													Год
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Сочи	-14	-14	-11	-2	4	7	10	10	3	-5	-5	-9	-14

Таблица 3 - Абсолютный максимум температуры воздуха

Пункт													Год
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Сочи	21	24	30	31	34	35	35	38	36	34	29	23	38

Устойчивого перехода от положительных температур к отрицательным на Черноморском побережье не наблюдается, однако морозы возможны в декабре – феврале. При этом абсолютный минимум среднесуточных температур может достигать минус 140 С.

Рост температуры воздуха весной относительно замедлен из-за близости охлажденного за зиму моря.

Лето жаркое, наступает на побережье в начале мая. Среднемесячная температура воздуха в июле и августе составляет +23,00 С.

Осень начинается в первой половине октября. Вначале она обычно характеризуется сухой и ясной погодой, а вторая ее половина - повышенной

облачностью и частыми дождями.

Максимальная глубина промерзания почвы в г. Сочи- 4 см.

Согласно СНиП 2.01.07-85* и картам районирования территории РФ по климатическим характеристикам участок изысканий относится:

По средней месячной температуре воздуха, 0 С, в январе +50 С (по карте № 5);

По средней месячной температуре воздуха, 0 С, в июле +250 С (по карте № 6);

По отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от средней месячной температуры, 0 С, в январе 50 С (по карте № 7).

б) Атмосферные осадки

Среднегодовое количество осадков за период с 1917 г. по 2002 г. на Черноморском побережье (метеостанция «Сочи»), составило 1122-2120 мм.

Годовой ход осадков морского типа: с минимумом в мае, сентябре, октябре и максимумом – в декабре-январе.

На побережье основная часть осадков выпадает в виде дождя, при этом суточный максимум осадков достигает 50 мм и более. Сумма осадков, выпавших 1 августа 1991г, составила 197,4 мм, что многократно превысило среднесуточную норму осадков. Осадки в виде снега в прибрежной зоне довольно редки. Несмотря на сравнительно большую сумму годовых осадков, в мае, сентябре и октябре возможны маловодные периоды, когда осадков выпадает менее 50% нормы. Такие засушливые периоды продолжительностью до месяца наблюдаются 2-3 раза в течение 10 лет. Один раз в 10-11 лет засушливые периоды могут превышать 40 дней.

Таблица 4 - Среднее количество осадков (мм) по месяцам года

Пункт													Год
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Сочи	176	141	128	107	78	91	97	107	134	140	166	184	1534

Согласно СНиП 2.01.07-85* и картам районирования территории РФ по климатическим характеристикам участок изысканий относится:

По весу снегового покрова к I району (в районе со средней температурой января минус 50 С и выше, снеговые нагрузки с пониженным расчетным не устанавливаются), где Sq=0,8 кПа, где Sq – расчетное значение веса снегового покрова на 1 м2 горизонтальной поверхности земли (карта № 1);

По толщине стенки гололеда – к IV району, где толщина стенки гололеда – 15 мм.

Согласно СНКК 20-303-2002 (ТСН 20-302-2002 Краснодарского края), участок изысканий относится к I снеговому району, где расчетное значение веса снегового покрова земли Sq=0,75 кПа.

в) Влажность воздуха и испарения

Для района характерна высокая относительная влажность воздуха в течение всего года от 67 до 80%. Наибольших значений относительная влажность достигает в летний период и составляет 75-80%, зимой влажность-67-70%.

Испаряемость с водной поверхности для рассматриваемого района изменяется от 36,6-39,9мм в январе и феврале; до 81,8 мм - в августе, а среднегодовая испаряемость равна 670-700мм.

г) Ветры

Общая циркуляция атмосферы на всем побережье Западного Кавказа, определяется расположением здесь отрога Азиатского антициклона (юго-восток Европейской части России) и прохождением средиземноморских и иранских циклонов.

Кроме общей циркуляции воздуха большое влияние на ветровой режим района оказывает горно-долинная береговая циркуляция воздуха.

В прибрежной зоне преобладают ветры северо-восточного направления, повторяемость которых в среднем за год составляет 30-42%. Среднегодовая скорость ветра изменяется от 2,8 до 4,4м/сек., увеличиваясь к северо-западу.

На ветровой режим Б.Сочи помимо общей циркуляции атмосферы значительное влияние оказывает также горно-долинная и бризовая циркуляция. В прибрежной зоне преобладают ветры северо-восточного направления. Среднегодовая скорость ветра равна 2,8 м/сек.

Зимой в отдельные годы насчитывается до 10-16 дней в месяц с сильным

(более 15 м/сек) ветром, а летом число их не превышает 3-7 дней. Среднее число дней в году с сильным ветром - 19, максимальное - 42 дня.

Согласно СНиП 2.01.07-85* и картам районирования территории РФ по климатическим характеристикам участок изысканий относится:

По средней скорости ветра, м/с; за зимний период – к V району (карта № 2);

По давлению ветра – к III району, где W0 (нормальное значение ветрового давления) = 0,38 кПа (карта № 3)

Согласно СНКК 20-303-2002 (ТСН 20-302-2002 Краснодарского края), участок изысканий относится к III району по расчетному давлению ветра, где Wq=0,53 кПа.

1.3 Характеристика существующего состояния территории

Территория проекта планировки имеет неправильную форму, расположена на правом берегу р. Сочи. Протяженность участка с севера на юг составляет 1200 метров, с запада на восток – 540 метров.

Юго-западная граница территории проекта планировки частично совпадает с границей города-курорта Сочи.

Территория ограничена:

-с запада – село Барановка Хостинского района г. Сочи;

-с северо-запада и севера – залесенными территориями;

-с востока руслом реки Сочи;

-с юга - недействующей складской территорией.

По проектируемой территории проходит улица Краснодонская.

Удаленность от Черного моря 7,5 км. Подъезд к участку осуществляется с улицы Краснодонская.

Проектируемая территория частично используется в качестве производственной, в границах которой расположены объекты капитального строительства, инженерные сети. Другая часть территории свободна от застройки.

Через территорию проекта планировки проходят различные инженерные

сети: сети разводящего газопровода, кабельные и воздушные линии электропередачи; кабельные линии связи, сети водопровода, сети бытовой и ливневой канализации. Часть сетей не действует.

В северной части территории проекта планировки расположен существующий ГРП, в центральной части расположены существующие трансформаторные подстанции.

Рельеф территории проекта планировки понижающийся от северо-западной границы в южном направлении. В северо-западной части рельеф возвышается до 130 м, в южной отметки составляют 47 м.

Вдоль береговой линии реки выполнено берегоукрепление.

1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории)

Ограничения природного характера

В соответствии со сведениями ГИСОГД территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, и образуемые земельные участки расположены:

- во второй зоне округа горно-санитарной охраны курорта (утв. Пр. Минздрава РСФСР от 21.10.69 №297);
- в водоохраной зоне реки Сочи;
- в прибрежной защитной полосе реки Сочи;
- в береговой полосе общего пользования реки Сочи – 20 м;
- во 2м и 3м поясе зоны санитарной охраны реки;
- в III поясе зоны санитарной охраны водозабора. Водозабор на реке Сочи (правобережный) – Приказ Министерства природных ресурсов Краснодарского края от 02.03.2016 №218.

Особо охраняемые природные территории в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, отсутствуют.

Ограничения техногенного характера

В соответствии со сведениями ГИСОГД территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, и образуемые земельные участки расположены в санитарно-защитной зоне от техногенных стационарных источников: расчетная санитарно-защитная зона (ООО «СААБ» с учетом строительства здания склада).

«ООО «СААБ» осуществлены мероприятия по корректировке границ вышеуказанной санитарно-защитной зоны в части их приведения в соответствие с видом деятельности, осуществляемым на данной территории.

21.06.2022 принято решение № 23-00-03/19-8207-2022 Федеральной службы по надзору в сфере зашиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю об установлении санитарно-защитной зоны для объекта ООО «СААБ» с учетом реконструируемой линии розлива вина, реконструируемого склада и ликвидации части производства, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Краснодонская, 64 (кадастровый номер земельного участка 23:49:0202014:1).

07.07.2022 границы Зоны с особыми условиями использования территории ООО «СААБ» поставлены на кадастровый учет - учетный номер участков границ: 23:49-6.7139.».

В соответствии со сведениями ГИСОГД территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, расположена в районе массового и активного развития оползней:

- в зоне оползневых процессов «ОГП-О»;
- в зоне процессов береговой речной эрозии «ОГП – Р»;
- в зоне карстовых процессов «ОГП -К» (только в границах ЗУ 23:49:0202014:1396);
- разломы.

В соответствии с ЕГРН участок, в отношении которого осуществляется подготовка проекта планировки территории, расположен:

- в охранной зоне ВЛ 6 КВ ОТ ТП С-197 ДО ТП Д-579 от оп. №1 до оп. №4 (23:49-6.7524);
- в водоохраной зоне реки Сочи (23:49-6.3812);

- в прибрежной защитной полосе реки Сочи (23:49-6.4534).

Санитарно-защитные зоны от планируемых к размещению объектов.

Установление санитарно-защитных зон от объектов хранения транспорта и объектов теплообеспечения не требуется по следующим причинам:

Согласно требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (прим. к таблице 7.1.1) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» размеры санитарных разрывов от открытых автостоянок и паркингов вместимостью 11-50 м/м составляют: до фасадов жилых домов и торцов с окнами – 15 м, до торцов жилых домов без окон – 10 м, до территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских – 50 м, до территории лечебных учреждений стационарного типа, открытых спортивных сооружений общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки).

Разрыв от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

Для подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок регламентируется лишь расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, жилых домов, площадок отдыха и др., которое должно составлять не менее 15 метров.

В случае размещения подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок в жилом доме расстояние от въезда-выезда до жилого дома не регламентируется. Достаточность разрыва обосновывается расчетами загрязнения атмосферного воздуха и акустическими расчетами.

Разрыв от территорий подземных гаражей-стоянок не лимитируется.

Для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются.

Котельная тепловой мощностью 12Гкал, работающая на газовом топливе без альтернативных видов топлива, расположена с северной стороны рассматриваемого участка с кадастровым номером 23:49:0202014:1401. Данное

размещение котельной обусловлено следующими факторами: преобладание северо-восточного ветра и возвышенный рельеф местности, позволяющие минимизировать негативное воздействие на проектируемую и существующую застройку, а также на окружающую территорию.

Согласно требованиям СП 42.13330.2016 Свод Правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее также – СП 42), с учетом изменений №3, утвержденных и введенных в действие Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 9 июня 2022г. №473/пр., раздел 3 «Термины, определения и сокращения» пункт3.9, а также требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учетом изменений №4, утвержденных Постановлением Главного государственного врача РФ от 28.02.2022г. №7, раздел 10 «Производство электрической и тепловой энергии» при сжигании минерального топлива котельная не классифицируется. Поэтому размеры и границы санитарно-защитной зоны для данной котельной не нормируются и определяются в зависимости от характеристики выбросов и от источников выбросов – дымовой трубы котельной, расположенной в 50м от здания школы на 1510 учащихся и в 70м от многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения. Санитарно-защитная зона рассчитывается на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация), а также на основании результатов натурных исследований и измерений, согласно раздела III «Проектирование санитарно-защитных зон», пункт 3.4.

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия

Согласно сведениям управления государственной охраны объектов культурного наследия город Сочи Постановлением коллегии Министерства культуры РСФСР, коллегии Госстроя РСФСР и президиума Центрального совета ВООПИК в феврале 1990 года внесен в Список исторических городов Российской Федерации. Границы исторического центра определены — Законом

Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края». Предмет охраны исторического поселения город Сочи не утвержден.

В соответствии со ст. 59 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон) в историческом поселении государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения - здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовыми решениями и декоративными элементами, планировочная и — объемно-пространственная структура, композиция и силуэт застройки, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), композиционновидовые связи (панорамы).

Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении согласно ст. 60 Федерального закона должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалов архива Управления объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), включенные в единый государственный реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия, а также зоны их охраны на рассматриваемых земельных участках отсутствуют.

В соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», если при земляных и строительных работах на

указанных участках будут обнаружены археологические предметы или объекты (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты, каменные конструкции, кладки и пр.) необходимо незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения направить в Управление письменное уведомление.

На основании вышеизложенного, использование земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0202014:1390, 23:49:0202014:1392, 23:49:0202014:1393, 23:49:0202014:5, 23:49:0000000:12091, согласно представленной документации, для разработки материалов концепции комплексного развития территории по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Краснодонская, возможно. Регулирование застройки на рассматриваемой территории определяется задачами общего композиционного единства облика города и входит в компетенцию департамента архитектуры и градостроительства администрации города Сочи.

В случае проведения земляных и строительных работ на территории земельных участков с кадастровыми номерами 23:49:0202014:1390, 23:49:0202014:1392, 23:49:0202014:1393, 23:49:0202014:5, 23:49:0000000:12091 необходимо получить дополнительное согласование Управления.

Из земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:12091, путем раздела, образованы земельные участки 23:49:0202014:1401; 23:49:0202014:1402; 23:49:0000000:12476; 23:49:0000000:12477; 23:49:0000000:12478; 23:49:0000000:12479; 23:49:0000000:12480, из земельных участков 23:49:0202014:1393; 23:49:0202014:5, путем объединения, образовался земельный участок 23:49:0202014:1400. Все указанные участки входят в границы подготовки документации по планировке территории.

2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проект планировки территории определяет основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы композиционного решения застройки,

культурно-бытовое, транспортное обслуживание, инженерное обеспечение, устанавливает градостроительное зонирование и основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории.

Расположение объектов социальной инфраструктуры обусловлено существующими характеристиками территории комплексного развития.

Так, выбор мест для размещения объектов дошкольного и школьного образования, основывается на следующих причинах:

1. Параметры земельных участков. Так, габаритные размеры северо-западной части территории комплексного развития, в отличие от территории в долине реки Сочи, которая имеет ограниченную характеристику по ширине, позволяют максимально-эффективно разместить как здания объектов социального обеспечения, так и связанные с ними объекты благоустройства.

2. Удобство транспортной и пешеходной доступности к объектам.

Принимаемые проектные решения позволят обеспечить максимально удобные пешеходные связи жителям территории, а также транспортные связи использования общественного и личного автотранспорта жителям прилегающих микрорайонов.

3. Максимальная удаленность от зон с особым условием использования территорий и расположение объектов на возвышении. Данный фактор позволяет минимизировать воздействия потенциальных опасных процессов природного характера, таких как подтопление территории объектов социальной инфраструктуры.

4. Инсоляция и защищенность территории от ветра. Так, с учетом расположения выше и в стороне от долины реки Сочи, под прикрытием рельефа, территория под размещение школы и дошкольных образовательных организаций является наиболее оптимальной с точки зрения санитарно-эпидемиологических норм и комфорта окружающей среды.

5. Безопасность. С точки зрения безопасности, локальное размещение объектов позволяет наиболее оптимально и максимально эффективно обеспечить комплекс мероприятий по антитеррористической защищенности объектов образования и защите детей.

Исходя из вышеизложенного, наиболее оптимальным местом для

размещения объектов образования является территория в северо-западной части территории комплексного развития.

Размещение многоуровневых паркингов обусловлено расположение санитарно-защитной зоны в границах проектируемой территории, поскольку эти объекты не нарушают режим ее использования.

Согласно Таблице 7.1.1 «Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки» Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (редакция от 28.02.2022) расстояние от открытых автостоянок и паркингов вместимостью, свыше 300 маш/мест до территории детских учреждений составляет 50 метров.

Вместе с тем, в силу пункта 1 примечания к Таблице 7.1.1 «Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки» разрыв от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

Таким образом, в рамках архитектурно-строительное проектирование двух многоуровневых паркингов закрытого типа будет осуществляться, в том числе с учетом требований, предусмотренных пунктом 1 примечания к Таблице 7.1.1 «Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки» Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Результаты расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия будут являться неотъемлемой частью проектной документации вышеуказанных объектов капитального строительства.

Кроме того, в силу пункта 5.5.139 нормативов Краснодарского края сооружения для хранения легковых автомобилей городского населения следует

размещать в радиусе доступности 250 - 300 м от мест жительства автовладельцев, но не более чем в 800 м.

Согласно правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утверждённым решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202, проектируемая территория расположена в зоне «Ж-6» многоэтажная жилая застройка до 76 м, зона комплексного развития территории №3 (решение Городского собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 27.05.2021 №61).

Параметры застройки. Основные разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-6» - многоэтажная жилая застройка до 76 метров

Таблица 5

Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)
Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
Дома социального обслуживания (код 3.2.1)
Оказание услуг связи (код 3.2.3)
Бытовое обслуживание (код 3.3)
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
Стационарное медицинское обслуживание (код 3.4.2)
Медицинские организации особого назначения (код 3.4.3)
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)
Парки культуры и отдыха (код 3.6.2)
Государственное управление (код 3.8.1)
Предпринимательство (код 4.0)
Деловое управление (код 4.1)
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)
Рынки (код 4.3)
Магазины (код 4.4)
Банковская и страховая деятельность (код 4.5)
Общественное питание (код 4.6)

Служебные гаражи (код 4.9)
Заправка транспортных средств (4.9.1.1)
Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)
Выставочно-ярморочная деятельность (код 4.10)
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (код 5.1.1)
Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)
Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)
Железнодорожные пути (код 7.1.1)
Трубопроводный транспорт (код 7.5)
Охраны Государственной границы Российской Федерации (код 8.2)
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
Общее пользование водными объектами (код 11.1)
Специальное пользование водными объектами (код 11.2)
Гидротехнические сооружения (код 11.3)
Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
Благоустройство территория код (12.0.2)
Запас (код 12.3)

Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-6» - многоэтажная жилая застройка до 76 метров

Таблица 6

Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
Малоэтажная многоквартирная жилая настройка (код 2.1.1)
Блокированная жилая настройка (код 2.3)
Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
Многоэтажная жилая настройка (высотная застройка) (код 2.6)
Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
Оказание социальной помощи населению (код 3.2.2)
Общежития (код 3.2.4)
Религиозное использование (код 3.7)
Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)
Религиозное управление и образование (код 3.7.2)
Проведение научных исследований (код 3.9.2)
Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)

Приюты для животных (код 3.10.2)
Гостиничное обслуживание (код 4.7)
Развлекательные мероприятия (код 4.8.1)
Ремонт автомобилей (4.9.1.4)
Связь (код 6.8)
Историко-культурная деятельность (код .3)

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 (минимальные и (или) максимальные) земельных участков составляют:

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

- для блокированной жилой застройки - от 100 до 300 кв. м за каждым домом;

- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - от 650 до 1200 кв. м;

- для земельных участков с видом разрешенного использования "Гостиничное обслуживание (код 4.7.)" или видов разрешенного использования, позволяющих строительство гостиниц, - не менее 10000 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

Таблица 7

Зона		Минимальная длина сторон ы по улично му фронту, м (6)	Минимальная ширина/ глубина, м	Максимальный процент застройки% (5), (7), (10)	Минимальный процент озеленения, % (9)	Максимальная высота здания до конька крыши, м (3)	Максимальная высота оград, м (5)	Максимальный отступ от границ земельного участка, м (5)	Коэффициент использования территории (КИТ) % (7), (8)
Ж-6	Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, садовых домов	40	50	30	25	76	НР	5	2,4
	Нежилые объекты	40	25	40	30	22	1,5	5	2,4
	Индивидуальные жилые дома, садовые дома (3)	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6

Примечания:

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

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

<3> - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв. м.

<3> - Данный параметр не применяется: в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для школьного, начального и среднего общего образования.

Строительный объем объекта капитального строительства жилого назначения на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства, составляет не более 1200 куб. м.

Максимальная общая площадь зданий (сооружений) вспомогательного назначения, расположенных в границах земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) или ведения садоводства, не может превышать 250 кв. м с количеством надземных этажей не более чем два.

<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), внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает 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 не 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 надземных частей зданий, строений и сооружений.

В надземную часть зданий, строений и сооружений включаются все этажи, за исключением подземных и подвальных этажей, а также цокольных, если верх их перекрытий находится выше средней планировочной отметки земли не более чем на 2 метра.

<8> - Данный параметр не применяется:

1) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

<9> - Данный параметр включает в себя поверхность земли (надземную территорию) над подземным сооружением, используемую под озеленение.

<10> - Данный параметр составляет 70% в отношении:

1) объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии

расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

Проектом представлено предложение по объемно-пространственному решению застройки, которым определены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, а также определены основные параметры строительства и ориентировочные технико-экономические показатели.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования и структура улично-дорожной сети, заложенная в генеральном плане муниципального образования город-курорт Сочи.

3 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, 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

Сведения об объектах федерального значения в отношении проектируемой территории отсутствуют.

Сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального значения в отношении проектируемой территории отсутствуют.

В соответствии с Генеральным планом городского округа Сочи, утвержденным решением городского собрания Сочи от 14.07.2009 №89, а так же сведениями ГИСОГД планируемые объекты местного значения в границах проектируемой территории отсутствуют.

В границах проектирования предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

Расчеты, приведенные ниже, соответствуют п.12.1.1 ПЗЗ г.Сочи. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны предусмотрено осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

- обеспеченность дошкольными образовательными организациями - 137 мест на 1000 жителей (при новой застройке территорий и отсутствии

демографии следует принимать 180 мест на 1000 жителей);

- максимально допустимый уровень территориальной доступности - 300 метров;

- обеспеченность общеобразовательными организациями - 192 мест на 1000 жителей с учетом 100% вместимости при одной смене образования всех классов с 1 по 11 включительно;

- максимально допустимый уровень территориальной доступности - 500 метров.

Иные расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Сочи, а при их отсутствии - нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Основные характеристики коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур даны ориентировочно, подлежат уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства РФ.

Обеспечение социальной инфраструктуры

К объектам социальной инфраструктуры относятся учреждения образования, здравоохранения, социального обслуживания, спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения, учреждения культуры и искусства, организации торговли, общественного питания и бытового обслуживания, организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и организации связи, научные и административные организации и другие (далее - организации обслуживания).

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитально строительства:

- дошкольной образовательной организации на 510 мест;

- дошкольной образовательной организации на 800 мест (состоит из двух корпусов - на 300 и 500 мест);

- общеобразовательной организации на 1510 мест.

Дошкольные образовательные организации.

Нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях принята согласно табл. 8 примечание 1 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края», где потребность в местах дошкольного возраста при новой застройке территорий не менее 180 мест на 1000 человек.

Расчет потребности социальных объектов:

7269 х 180 / 1000 = 1308 детей дошкольного возраста.

Согласно таблице 4 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, показатели расчетного количества мест в образовательных учреждений рассчитываются, опираясь на количественные данные возрастно-полового состава населения Краснодарского края управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея.

Расчетное количество мест в объектах дошкольного образования определено по формуле:

$$Рдоо = \frac{(((К0 + К1 + К2) \times 0,3) + (К3 + К4 + К5 + К6)) \times 1000}{N},$$

К0 - К6 - количество детей одного возраста, где 0 - 6 (Кn) возраст от 2 мес. до 6 лет

N - общее количество населения

Рдоо - расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел.

Определяем необходимое количество мест в детских дошкольных учреждениях:

детей К0 - 5733 человек;

детей К1 – 5974 человек;

детей К2 – 6194 человек;

детей К3 – 6605 человек;

детей К4 – 6840 человек;

детей К5 – 7222 человек;

детей К6 – 7162 человек.

$$\frac{((5733 + 5974 + 6194)\ x0{,}3) + (6605 + 6840 + 7222 + 7162))\ x\ 1\ 000}{438365} = \mathbf{76}$$

Расчетное количество мест в объектах дошкольного образования составляет 76 мест на 1 тыс. жителей.

Расчет потребности в объектах дошкольного образования:

7269 x 76 / 1000 = 552 места.

Проектом предусматривается размещение двух дошкольных образовательных организаций, общей вместимостью **1310** мест, что удовлетворяет потребность по обоим расчетам.

Общеобразовательные организации

Нормативная обеспеченность местами в общеобразовательных организациях принята согласно табл. 9 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края», где дети школьного возраста составляют 192 учащихся на 1000 жителей.

Расчет потребности социальных объектов:

7269 x 192 / 1000 = 1396 детей дошкольного возраста.

Согласно таблице 4 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, показатели расчетного количества мест в образовательных учреждений рассчитываются, опираясь на количественные данные возрастно-

полового состава населения Краснодарского края управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея.

Расчетное количество мест в объектах общеобразовательных организаций определено по формуле:

$$Роош = \frac{((К7 + К8 + К9 + К10 + К11 + К12 + К13 + К14 + К15) + ((К16 + К17) \times 0,75)) \times 1000}{N}$$

К7 - К17 - количество детей одного возраста, где 7 - 17 (Кn) возраст от 7 до 17 лет

N - общее количество населения

Роош - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

Определяем необходимое количество мест в школе:

детей К7 – 7583 человек;

детей К8 – 7369 человек;

детей К9 – 6747 человек;

детей К10 – 6027 человек;

детей К11 – 4737 человек;

детей К12 – 4655 человек;

детей К13- 4775 человек;

детей К14 – 4286 человек;

детей К15 – 3950 человек;

детей К16 – 4155 человек;

детей К17 – 3970 человек.

((7583 + 7369 + 6747 + 6027 + 4737 + 4655 + 4775 + 4286 + 3950) + (4155 + 3970) x 0,75) x 1 000/438365 = **129**

Расчетное количество мест в объектах общеобразовательных организаций составляет 129 мест на 1 тыс. жителей.

Расчет потребности в объектах общеобразовательных организаций:

7269 * 129/ 1000 = 938 мест.

Проектом предусматривается размещение общеобразовательных организаций общей вместимостью **1510** мест, что удовлетворяет потребность по обоим расчетам.

Расстояние пешеходного подхода к остановке общественного транспорта не превышает нормативный. От дошкольной образовательной организации на 510 мест - 20м, от дошкольной образовательной организации на 800 мест - 360м , от общеобразовательной организации на 1510 учащихся – 30м.

Расчеты земельных участков под размещение объектов социальной инфраструктуры (общеобразовательные организации, Дошкольные образовательные организации)

Расчеты земельных участков под размещение объектов социальной инфраструктуры с учетом их вместимости соответствуют требованиям нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

Размер земельного участка для общеобразовательной организации определяется при вместимости общеобразовательной организации, учащихся 1500 – 2000 - 18 кв. м на одного учащегося.

В связи с чем, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:12478, площадью 27249 кв. м для общеобразовательной организации на 1510 соответствует указанным требованиям.

В соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края размер земельного участка для дошкольных образовательных организаций – не нормируется.

В соответствии с таблицей Д.1 приложения Д «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков» СП 42 размер земельного участка для дошкольных образовательных организаций определяется в комплексе дошкольных образовательных организаций свыше. 500 мест – 30 кв. м на одного место.

Таким образом, земельный участок 23:49:0202014:1402, площадью 15950 кв. м, для дошкольной образовательной организации на 510 мест соответствует требованиям таблицы Д.1 приложения Д СП 42.

Таблицей Д.1 приложения Д «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков» СП 42 в отношении определения размеров земельных участков для дошкольных образовательных организаций установлено, что размеры таких участков могут быть уменьшены на 15% при размещении на рельефе с уклоном более 20%.

В связи с тем, что земельный участок 23:49:0000000:12476, площадью 21115 кв. м, для дошкольной образовательной организации на 800 мест находится на рельефе с уклоном более 20%, что подтверждается материалами геодезических изысканий, требования, предъявляемые СП 42 к определению размеров земельных участков для дошкольных образовательных организаций соблюдены в полном объеме.

Объекты здравоохранения.

Проектом не предусматривается размещение объектов здравоохранения в границах проектируемой территории. Восполнение потребности в объектах здравоохранения осуществляется за счёт существующих объектов здравоохранения, расположенных на прилегающей территории.

Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры).

Проектом планировки территории предусмотрено строительство 7 (семи) многоквартирных домов, где на первых этажах предусмотрены нежилые помещения для объектов общественно-делового и культурно-бытового обслуживания, включающие в себя кафе, магазины промтоваров, аптечные магазины, предприятия бытового обслуживания, помещения для занятий спортом, досуговые и образовательные центры и иные объекты. Общая площадь помещений общественно-бытового назначения – 9359 м2.

Качественный состав объектов, будет определен на следующих стадиях проектирования.

Озеленение территории

Согласно п. 2 статьи 11 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края», площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 6 кв. метров на 1 человека.

7269 чел. х 6 кв.м = 43617 кв.м.

Проектом предусматривается:

1,4403га+2,7954га+0,3918га=4,6275 га, где

1,4403 га - зеленые насаждения общего пользования;

2,7954 га - озеленение зон жилого назначения;

0,3918 га - озеленение иных зон.

На 1 человека приходится 6,36 кв.м озеленения, что превышает норматив

Минимальный процент озеленения согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи составляет 25 %.

2,7954/10,7504 х 100 = 26%, что превышает норматив, где

2,7954 га - площадь озелененных зон жилого назначения;

10,7504 га – площадь территории многоэтажной жилой застройки.

Проектом предусмотрена организация озелененной набережной, включающей в себя прогулочную аллею вдоль реки Сочи, протяженностью 1,2 км.

Также предусматривается рекреационная зона отдыха для придомовой территории в границах земельных участков, образуемых для многоэтажной жилой застройки.

Обеспечение транспортной инфраструктуры

Транспортной связью через территорию, в отношении которой предполагается разработка проекта планировки территории, а также прилегающей к ней территории является улично-дорожная сеть по улице

Краснодонской Центрального внутригородского района муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, протяженность которой составляет 1845 м.

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования городского округа города курорта Сочи Краснодарского края № 1555 от 27.05.2022 улица Краснодонская относится к дорогам 3,4,5 категории.

В границах проектируемой территории участок дороги извилистый, ширина проезжей части дороги насчитывает от 6 до 10 метров, для автомобильного транспорта предусмотрено две полосы движения, так же имеется участок сужения дороги с двух полос до одной, установлено искусственное сооружение с дорожным знаком 2.6 – преимущество встречного движения (Запрещается въезд на узкий участок дороги, если это может затруднить встречное движение. Водитель должен уступить дорогу встречным транспортным средствам, находящимся на узком участке или противоположном подъезде к нему) и дорожным знаком 2.7 – преимущество перед встречным движением (Узкий участок дороги, при движении по которому водитель пользуется преимуществом по отношению к встречным транспортным средствам). Данный участок сужения расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0202014:1396 вдоль реки Сочи.

С целью повышения безопасности участников дорожного движения, повышения пропускной способности автомобильной дороги, а также создания необходимых условий для развития транспортной инфраструктуры, проектом предусмотрен, как перенос существующей дороги, так и расширение такой дороги с двух полос движения до четырех полос, с выделением крайних полос под организацию движения общественного транспорта.

Это решение позволит убрать извилистость дороги, а также ликвидировать вышеуказанный узкий аварийно-опасный участок. Высвободившееся территория преобразуется «благоустроенную набережную», где помимо пешеходных маршрутов и зон отдыха, проектом предусмотрены веломаршруты в обоих направлениях на протяжении всей набережной (1,2 км).

Улица Краснодонская помимо 4-х полос движения шириной 13 метров проезжей части обустраивается по обеим сторонам тротуарами с современными

осветительными мачтами, а также остановочными павильонами, с организацией новой остановки общественного транспорта «Школа», расположенной в непосредственной близости от центральных входов на территорию детского сада на 510 мест и школы на 1510 мест. В районе остановки «Школа» через улицу Краснодонская предусмотрен пешеходный переход.

Предлагаемая проектом четырехполосная автомобильная дорога в границах проектируемой территории задает тенденцию перспективного развития улично-дорожной сети на всем протяжении улицы Краснодонская, в том числе, за границами проектируемой территории путем расширения улично-дорожной сети на участке по улице Пластунской от Барановского виадука до Пластунского моста, соединяющегося с улицей Джапаридзе. В рамках развития транспортной инфраструктуры, также целесообразно проведение реконструкции моста по улице Краснодонская путем его расширения.

Также, проектом предусмотрено размещение двухполосной дороги шириной 6 метров для обеспечения комфортного подъезда к территории детского дошкольного учреждения на 800 мест, примыкающей к улице Краснодонская.

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом муниципального образования город-курорт Сочи.

Ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.) с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

Согласно классификации улично-дорожной сети населенных пунктов приведенных в таблице 11.1 СП 42.13330.2016 участок улицы Краснодонской относится к категории: «улицы и дороги местного значения: - улицы в зонах жилой застройки». Параметры участка улицы приняты согласно требованиям таблицы 11.2 СП 42.13330.2016:

- расчетная скорость движения 50 км/ч;

- количество полос движения суммарно в двух направлениях 4;

- ширина полосы движения 3,0 м;

- ширина полосы безопасности 0,5 м (согласно требованиям п. 5.5.27 СП 396.1325800.2018);

Организация движения транспортных средств осуществляется в соответствии с установленными правилами дорожного движения Российской Федерации в обоих (прямом и обратном) направлениях по двум полосам в каждую сторону. Скорость движения на всей протяженности ограничена до 40 км/ч.

Планируемые маршруты движения общественного транспорта и остановочные узлы предусматриваются по ул. Краснодонской.

Расчет автостоянок для хранения и парковки транспортных средств

Расчет автостоянок дан ориентировочно, подлежит уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства РФ.

Согласно примечанию 9 к таблице 12 статьи 9 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» необходимо предусматривать места для хранения и парковки транспортных средств в количестве не менее 75% от планируемого количества квартир уровня комфорта "массовый (экономкласс)".

Расчет мест для хранения и парковки транспортных средств:

3172 (кол-во квартир) х 0,75 = **2379** машино-мест.

Согласно п. 5.5.138. нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края показатель минимальной обеспеченности машино-местами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки, рассчитывается по формуле:

ММ = РорОМСУ х k1 - ММstr х k2 - NИЖС,

РорОМСУ - планируемая численность населения в границах разрабатываемого проекта планировки территории;

k1<*> - обеспеченность населения личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц, в авто на тыс. человек. Согласно информации аналитического агентства "Автостат" по состоянию за год, предшествующий расчетному;

MMstr - общее число парковочных мест в пределах уличной сети в границах разрабатываемого проекта планировки территории;

k2 - коэффициент, определяющий долю парковочных мест в пределах уличной сети, которые могут использоваться для постоянного хранения личного транспорта. Коэффициент принимается равным 0,8;

NИЖС - количество участков ИЖС в границах разрабатываемого проекта планировки территории.

ММ = 7269 * 0,328 - 0*0,8-0 =**2384 машино-места.**

Расчет открытых площадок (гостевых автостоянок) для парковки легковых автомобилей посетителей

Согласно примечанию 9 к таблице 12 статьи 9 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» в пределах территории жилой застройки следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 60 машино-мест (парковочные места) на 1000 жителей, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых домов не более чем на 500 м.

Расчет мест для хранения и парковки транспортных средств:

7269 чел./1000 х 60 = **436** машино-места

Согласно п. 5.5.138. нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края при проектировании многоквартирных домов В границах земельного участка проектируемых жилых домов следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета одно машино-место (парковочное место) на 600 кв. м площади квартир, удаленные от подъездов (входных групп) не более чем на 200 м.

159906,8 кв.м / 600 кв.м =**267** машино-мест.

Расчет автостоянок для социальных объектов.

Согласно таблице 12 статьи 9 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» расчетное количество машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей на земельных участках для объектов общественного назначения следует принимать из расчета:

Таблица 5

Наименование объекта	**Расчетная единица**	**Количество машино-мест (паковочных мест) на расчетную единицу**	**Согласно расчету**
Дошкольные образовательные организации	1 объект	6	12
Общеобразовательные организации	1 объект	7	7
Итого:			**19**

Согласно табл. 108 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края - требуемое расчетное количество машино-мест для социальных объектов для парковки (временного хранения) легковых автомобилей

Таблица 6

Наименование объекта	**Расчетная единица**	**Количество машино-мест (паковочных мест) на расчетную единицу**	**Согласно расчету**
Дошкольные образовательные организации (два объекта)	1 объект	Не менее 7	14
	100 детей	Не менее 5 для единовременной высадки	66
Общеобразовательные органи-	1 объект	Не менее 8	8

зации	1000 обучающихся	Не менее 15 для единовременной высадки	23

Проектом принято 22 машино-мест (временного хранения) легковых автомобилей для социальных объектов и 89 машино-мест для единовременной высадки вблизи с объектами образования.

Итого общее количество машино-мест принятых в границах проектируемой территории.

Расчет сделан по наибольшим показателям потребности машино-мест.

Общая потребность в местах для хранения, стоянки автомобилей составляет:

2384+436+22=**2842** машино-мест.

В результате принятых решений в документации по планировки территории, было выполнено распределение парковочных мест и выделение участка для размещения многоуровневой автостоянки для постоянного хранения автомобилей жителей.

В границах проектируемой территории предусматривается размещение:

- многоуровневых парковок закрытого типа - 998 машино-мест;
- подземных парковок – 1238 машино-мест;
- плоскостных парковок, в том числе гостевых – 613 машино-мест.

Итого предусматривается размещение мест для хранения и парковки автомобилей, общей вместимостью **2849** машино-мест и **89** машино-мест для единовременной высадки вблизи с объектами образования, что удовлетворяет потребность по обоим расчетам.

Количество машино-мест применительно к земельным участкам

В границах земельного участка **23:49:0000000:12744** предусматривается размещение трех многоквартирных жилых домов. Общее количество квартир в

указанных домах **1263 шт,** расчетное население **2988 человек.**

Согласно примечанию 9 к таблице 12 статьи 9 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» необходимо предусматривать места для хранения и парковки транспортных средств в количестве не менее 75% от планируемого количества квартир уровня комфорта "массовый (экономкласс)".

Расчет мест для хранения и парковки транспортных средств:

1263 (кол-во квартир) х 0,75 = **947** машино-мест.

Согласно примечанию 9 к таблице 12 статьи 9 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» в пределах территории жилой застройки следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 60 машино-мест (парковочные места) на 1000 жителей, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых домов не более чем на 500 м.

Расчет мест для хранения и парковки транспортных средств:

2988 чел./1000 х 60 = **179** машино-мест

Итого необходимо разместить **1127 машино-мест.**

Проектом предусматривается размещение:

- 410 машино-мест в подземной парковке, в границах указанного земельного участка;
- 195 машино-мест плоскостных парковок в границах указанного земельного участка;
- 8 машино-мест плоскостных парковок из 30 машино-мест в границах земельного участка 23:49:0000000:12479;
- 25 машино-мест плоскостных парковок в границах земельного участка 23:49:0000000:12477(2);
- 489 машино-мест в многоуровневых парковках закрытого типа в границах земельного участка 23:49:0000000:12480.

Итого проектом предусмотрено **1127 машино-мест.**

В границах земельного участка **23:49:0202014:1400** предусматривается размещение четырех многоквартирных жилых дома. Общее количество квартир в указанных домах **1909 шт,** расчетное население **4281 человек.**

Согласно примечанию 9 к таблице 12 статьи 9 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» необходимо предусматривать места для хранения и парковки транспортных средств в количестве не менее 75% от планируемого количества квартир уровня комфорта "массовый (экономкласс)".

Расчет мест для хранения и парковки транспортных средств:

1909 (кол-во квартир) х 0,75 = **1432** машино-мест.

Согласно примечанию 9 к таблице 12 статьи 9 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края» в пределах территории жилой застройки следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 60 машино-мест (парковочные места) на 1000 жителей, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых домов не более чем на 500 м.

Расчет мест для хранения и парковки транспортных средств:

4281 чел./1000 х 60 = **257** машино-мест

Итого необходимо разместить **1689 машино-мест.**

Проектом предусматривается размещение:

- 828 машино-мест в подземной парковке, в границах указанного земельного участка;
- 363 машино-мест плоскостных парковок, в границах указанного земельного участка;
- 509 машино-мест в многоуровневых парковках закрытого типа в границах земельного участка 23:49:0000000:12480.

Итого проектом предусмотрено **1700 машино-мест.**

Обеспечение коммунальной инфраструктуры

Расчет обеспечения коммунальной инфраструктуры дан ориентировочно, подлежит уточнению в процессе проектирования в рамках действующего законодательства РФ.

Для инженерного обеспечения территории необходимо предусмотреть:

- сети водоснабжения, обеспечивающие общий расход 1372 м3/сут., пожаротушение 76,2 л/с (расчет водопотребления выполнен согласно СП 30.13330.2020 - Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*);

- сети хозбытовой канализации, обеспечивающие общий расход 1372 м3/сут.; две канализационные насосные станции общей производительностью 1372 м3/сут. (расчет выполнен согласно СП 30.13330.2020 - Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*);

- сети ливневой канализации, обеспечивающие пропускную способность 6795 л/с; очистные сооружения поверхностных стоков проточного типа, обеспечивающие пропускную способность 723 л/с (расчет выполнен согласно СП 32.13330.2018 и Рекомендаций НИИ "Водгео");

- газовую котельную, производительностью 12 Гкал/ч; сети газоснабжения, обеспечивающие общий расход 1527 м3/ч; тепловые сети, обеспечивающие расход 12 Гкал/ч. (расчет теплопотребления на отопление и вентиляцию выполнен по удельным показателям согласно Приказа Минстроя №1550);

- сети электроснабжения, обеспечивающие общую нагрузку 5,03 МВт (расчет выполнен согласно СП 256.1325800.2016.Свод правил. Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа. РД 34.20.185-94. Инструкция по проектированию городских электрических сетей).

Так же предусматривается переустройство главных ливневых коллекторов с учетом существующих выпусков, перенос (переустройство) транзитных сетей газопровода и водопровода.

4 Результаты инженерных изысканий

Заключение по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям на объекте: Территория завода ЗСМ по ул. Краснодонской г.Сочи, выполненное ООО «Линия» в 2020г;

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ИП Субботин А.А. в 2020г.;

Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации, выполненный ИП Алешков М.А 2022г.;

Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненный ООО «Сочистройизыскания» в 2020г.;

Технический отчет по экологическим изысканиям, выполненный ООО «Экоаналитическая лаборатория «СФЕРА» (ООО «ЭАЛ «СФЕРА»).

5 Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории

Варианты планировочных решений застройки территории приведены в материалах по обоснованию на листе 8.

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

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций направлены на:

–оповещение населения об опасности, его информирование о порядке действий в сложившихся чрезвычайных условиях;

–эвакуацию и рассредоточение;

–инженерную защиту населения и территорий;

–радиационную и химическую защиту;

–медицинскую защиту;

–обеспечение пожарной безопасности;

–подготовку населения в области ГО и защиты от ЧС и другие.

Проектируемая территория находится в г. Сочи и относится, согласно Постановлению Правительства РФ от 3 октября 1998 г. № 1149 «О порядке отнесения территорий к группам по гражданской обороне», ко второй группе территорий по гражданской обороне, т.к. население города не превышает 1000 тыс.чел.

Решения по зонированию территории обоснованы в зависимости от вида возможной опасности в мирное и военное время, рационального размещения объектов, транспортного и инженерного обеспечения территории, расселения населения, его защите и жизнеобеспечению с точки зрения повышения устойчивости функционирования района в военное время и предупреждения ЧС. В томе 2 отображены схемы, на которых указаны варианты планировочной организации территории; разработанные транспортные схемы.

При разработке мероприятий проведен анализ возможных последствий воздействия современных средств поражения и ЧС техногенного и природного характера на функционирование объектов района и жизнедеятельность населения, а также обоснование предложений по повышению устойчивости функционирования района в военное время и в ЧС техногенного и природного характера.

Источники чрезвычайных ситуаций

На участке и близлежащей территории нет объектов и организаций, отнесенных к какой-либо категории по гражданской обороне. В 40 км зоне нет объектов использования атомной энергии, поэтому возможное радиоактивное загрязнение исключено. Так же отсутствуют пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ.

Зона возможного химического заражения - территория, в пределах которой в результате повреждения или разрушения емкостей (технологического оборудования) с аварийными химически опасными веществами возможно распространение этих веществ в концентрациях или количествах, создающих угрозу для жизни и здоровья людей на территории рассматриваемого участка и

смежных участках, отсутствует.

На территории города Сочи нет химически опасных объектов. Автозаправочные станции расположены на расстоянии более 0,5 км от площадки и в случае взрыва или возгорания не окажут воздействия на рассматриваемую территорию.

Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения токсичных веществ;

- высокотоксичных веществ;

- веществ, представляющих опасность для окружающей среды;

- взрывчатых, горючих, окисляющих и воспламеняющихся веществ следует предусматривать на удалении от селитебных зон городских округов и поселений, устанавливаемом нормативными правовыми актами и нормативными документами в области промышленной безопасности.

Так же техногенное воздействие на территорию оказывают – трассы коммуникаций, линии электропередач, водопроводы. Эти инженерные сооружения создают химическое, тепловое, биологическое, механическое воздействие на грунты и повышают их агрессивно-коррозионные свойства. При проектировании инженерных сетей в зонах возможных разрушений и вероятного катастрофического затопления следует предусматривать возможность оперативного вмешательства и ремонта этих сетей и сооружений.

Разрушения зданий и сооружений можно характеризовать четырьмя степенями: полные, сильные, средние и слабые разрушения.

Полное разрушение характеризуется обрушением зданий и сооружений, от которых могут сохраниться только поврежденные или неповрежденные подвалы, а также незначительная часть прочных конструктивных элементов. При полном разрушении образуется завал.

Для сильных разрушений характерно сплошное разрушение несущих конструкций зданий и сооружений. При сильных разрушениях могут сохраняться наиболее прочные конструктивные элементы здания и сооружения, элементы каркасов, ядра жесткости, частично стены и перекрытия нижних этажей. При сильном разрушении образуется завал. Сильные разрушения возможны от взрывов, происходящих в мирное время в результате аварий (в том числе из-за

преднамеренных действий третьих лиц).

Средние разрушения характеризуются снижением эксплуатационной пригодности зданий и сооружений. Несущие конструкции сохраняются и лишь частично деформируются, при этом снижается их несущая способность. Опасность обрушения отсутствует.

Для слабых разрушений характерно частичное разрушение внутренних перегородок, кровли, дверных и оконных коробок, легких пристроек и др. Основные несущие конструкции сохраняются.

Основная техногенная нагрузка на окружающую среду происходит от территорий, где сосредоточены населенные пункты, промышленные и сельскохозяйственные предприятия, объекты коммунального сектора, а также объекты транспортной инфраструктуры.

Источниками ЧС природного характера на территории г. Сочи являются: землетрясения (согласно комплекту карт и списку населенных пунктов РФ, расчетная сейсмическая интенсивность г. Краснодара в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий и степени сейсмической опасности - сейсмической опасности - А (10%), В (5%) и С (1%) в течение 50 лет составляет 8-9 балов), ураганный ветер, сильный и порывистый ветер, ливневые дожди с грозами и градом, туманы, снегопады, налипание снега, обледенения, подтопления при ливневых дождях. В летнее время возможно повышение температуры окружающего воздуха выше 40 С.

При анализе площадки, на участке из опасных природных процессов, проявление которых, оказывает вредное или разрушительное воздействие на живые организмы, народнохозяйственные объекты и среду обитания можно выделить оползневые процессы, процессы береговой речной, карстовые процессы, разломы.

В целом, при проведении специальных инженерных мероприятий, проектируемая территория жилой застройки благоприятна для проживания и здорова в санитарном отношении. При освоении территории на каждом отдельном участке, под каждый объект необходимо проведение детальных инженерно-геологических изысканий.

Проведение работ по организации поверхностного стока, восстановление

естественного стока в системе каналов создадут благоприятные условия для строительства на площадях, отнесенных к условно-благоприятным.

Защитные мероприятия от опасных природных явлений на проектируемой территории направлены на устранение основных причин опасных геологических процессов и должны быть разработаны в полном объеме на стадии рабочего проекта.

Для повышения устойчивости управления и доведения информации о ЧС до населения и руководящего состава ГО при пропадании электроснабжения предусмотрены автономные источники питания. Электроэнергию к участкам производства следует подавать по независимым электрокабелям. Системе электроснабжения необходимо иметь защиту от воздействия электромагнитного импульса ядерного взрыва. Для обеспечения возможности снижения электрической нагрузки системы энергоснабжения неотключаемых в военное время объектов должны быть отделены от систем энергоснабжения прочих объектов. Энергоснабжение для источников водоснабжения предусмотреть не ниже II категории по ПУЭ или обеспечить автономные резервные источники электроснабжения. Объекты, которые не допускают перерывов в теплоснабжении и газоснабжении, обеспечиваются резервными видами топлива или вторым вводом газа от разных распределительных газопроводов.

Система оповещения населения

В соответствии с постановлением Главы администрации Краснодарского края от 13 августа 1998 г. № 461 «О создании единой дежурно-диспетчерской службы в городах, районах Краснодарского края», а также постановлением от 25.11.2009 г. №441 «О создании Единой дежурно-диспетчерской службы» в городе Сочи создана единая дежурно-диспетчерская служба (ЕДДС), предназначенная для повышения оперативности реагирования органов местного самоуправления и служб гражданской обороны на угрозу или возникновение ЧС мирного и военного характера, эффективности взаимодействия привлекаемых сил и средств постоянной готовности, слаженности их совместных действий.

Система оповещения должна обеспечивать доведение сигналов сиренами, оснащенными сиренами централизованного запуска с учетом 100 % оповещения. Радиосеть (проводная и беспроводная) должна иметь требуемое

число радиоточек. По требованию Главного управления МЧС России по Краснодарскому краю разделом «Мероприятия ГО и ЧС» предлагается:

- установка громкоговорителей на проектируемой территории, с учетом требуемых условий оповещения (100% оповещения) населения, персонала объектов, находящегося вне зданий, с подключением громкоговорителей к сети проводного вещания через специализированный усилитель;

- установка сирен (100 % оповещение) с дистанционным включением и подключением к территориальной автоматизированной системе централизованного оповещения Краснодарского края.

При разработке рабочих проектов проектируемых зданий необходимо предусмотреть установку теле-радиотрансляционных устройств проводного\беспроводного вещания, в местах проживания и временного нахождения населения в местах расположения персонала зданий культурно-бытового назначения и работающих на объектах людей.

На последующих стадиях проектирования необходимо выполнить расчеты эвакуации (в особый период) в расчетное время с определением количества, емкости и расположения сборных эвакуационных пунктов в зависимости от радиуса доступности и времени сбора людей и привлекаемых транспортных средств. На территории образовательной организации предусмотрено размещение сборно-эвакуационных пунктов, доступ к которым, в случае ЧС, осуществляется по улично-дорожной системе.

Аварийно-спасательные формирования, оснащенные спасательной техникой, соответствующей условиям и специфике спасения людей необходимо поддерживать в постоянной готовности.

Мероприятия по пожарной безопасности

Целью разработки мероприятий по пожарной безопасности в проекте планировки является обеспечение защиты жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества от пожаров.

Согласно статьи 32 ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» в границах проектирование планируется строительство объектов следующих классов функциональной пожарной опасности:

- здания детских дошкольных образовательных учреждений, (Ф1.1);

- жилые многоквартирные дома (Ф1.3);

- здания общеобразовательных организаций (Ф4.1);

- стоянки для автомобилей без технического обслуживания (Ф5.2)

Согласно п.8 СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

- 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно;

- 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно;

- 6,0 метров - при высоте здания более 46 метров.

Расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять:

- для зданий высотой до 28 метров включительно - 5 - 8 метров;

- для зданий высотой более 28 метров - 8 - 10 метров.

Пожарное депо - объект пожарной охраны, в котором расположены помещения для хранения пожарной техники и ее технического обслуживания, служебные помещения для размещения личного состава, помещение для приема извещений о пожаре, технические и вспомогательные помещения, необходимые для выполнения задач, возложенных на пожарную охрану. Проектом не предусматривается размещение на данной территории пожарного депо, так как оно согласно схеме размещения, пожарных депо «Генерального плана города-курорта Сочи», располагается в радиусе нормативной доступности. Дислокация подразделений пожарной охраны на территории жилой застройки должна соответствовать условиям, при которых время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 15 минут.

Антитеррористические мероприятия.

Согласно постановлению Главы администрации Краснодарского края № 22 от 23.01.1996 г. «О программе очистки территории Краснодарского края от

взрывоопасных предметов» на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 12.04.1995 г. № ВЧ-ПЧ-10851 «Рекомендации Министра РФ по делам ГО ЧС и ликвидации последствий стихийных бедствий» С.К. Шойгу от 24.03.1995 г., разработана «Программа очистки территории Краснодарского края от взрывоопасных предметов».

Программа направлена на предупреждение чрезвычайных ситуаций и представляет собой комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно в целях максимально возможного уменьшения риска возникновения опасности для здоровья от взрывоопасных предметов, а также снижения размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.

В случае несанкционированного нападения на объекты проектируемой жилой застройки вооруженных лиц, взрыва, крупного пожара, служба охраны (обслуживающий персонал) или первый заметивший должны немедленно, по имеющимся каналам связи, передать тревожное сообщение:

Единый номер вызова экстренных оперативных служб: 112 (101, 102, 103, 104).

Для вызова экстренных оперативных служб используйте номера:

- служба пожарной охраны: 101;
- полиция: 102;
- служба скорой медицинской помощи: 103;
- аварийная служба газовой сети: 104.

7 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана развития муниципального образования город-курорт Сочи.

Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов для обеспечения поверхностных стоков вод. Вся территория благоустраивается и озеленяется, создаются скверы, бульвары и крупные зеленые массивы. При оценке градостроительной документации и воздействии прилегающих территорий на состояние воздушного

бассейна, включая выбросы от предприятий и крупных транспортных узлов, - основных источников загрязнения воздуха не выявлено. Производственных зон, генеральным планом города и ранее утвержденной документацией по планировке территории, на смежных участках не планируется.

Проектом планировки территории предусмотрен комплекс мероприятий, направленных на сохранение и улучшение окружающей среды.

Рекомендуется размещать защитные изолирующие полосы вдоль магистральных улиц и дорог, а так же вдоль комплекса планируемых к строительству многоуровневых парковок, состоящие из нескольких рядов древесных пород, наиболее устойчивых в данных условиях, и двух – четырех опушечных рядов кустарников. Опушка, обращенная к источнику выбросов, должна быть очень плотной, без просветов в нижнем, среднем и верхнем ярусах. Возможно введение сопутствующих пород второго яруса насаждений. Центральные ряды могут быть менее плотными, а обращенная внутрь защищаемой территории опушка может иметь ажурную конструкцию с просветами в области крон и стволов.

Растения для озеленения следует подбирать в основном быстрорастущие с наиболее ранним наступление их защитного действия, а также ранним смыканием крон для сокращения затрат по уходу за ними. При этом учитывается долговечность и устойчивость растений против неблагоприятных климатических условий, а также против вредных насекомых и грибковых заболеваний. При подборе устойчивых к токсинам видов предпочтение следует отдавать растениям с плотной, хорошо облиственной кроной (тополь канадский, шелковица белая, софора японская и др.). Для озеленения пригодно большинство наиболее распространенных деревьев и кустарников: дуб красный, липа мелколистная, осина, клен ясенелистный, тополь бальзамический, канадский, ясень зеленый, обыкновенный, акация желтая, бересклет европейский, бузина красная, жимолость татарская, ирга колосистая, пузыреплодник калинолистный, сирень обыкновенная, венгерская, смородина красная, черная, снежноягодник, чубушник обыкновенный и др. Из цветочных растений относительно устойчивы следующие виды: антирринум, вербена гибридная, тагетес, виола, астра, а из газонных трав – мятлик луговой, овсяница

красная, райграс пастбищный.

В результате анализа системы открытых пространств при оценке функционального зонирования территории, выявлены положительные аспекты влияния создаваемого искусственного ландшафта (бульвары, скверы, озелененные территории) на планировочные, функциональные и пространственные взаимосвязи с различными элементами жилого района и прилегающих территорий.

Характер застройки, высотность, плотность, композиционно-градостроительное решение способствуют активному визуальному раскрытию особенностей естественного рельефа и создаваемых зеленых массивов. Высокое качество функционально-планировочной и архитектурно-пространственной организации жилого района рассматривается как существенный экологический фактор, обеспечивающий визуально-эстетический комфорт и благоприятность проживания.

На территории также решаются вопросы инсоляции и регулирования микроклимата. Озеленение территорий общего пользования выполняется не только с учетом требований обеспечения нормативной инсоляции, но и условий перегрева нашей внешней среды.

В целом территория по степени благоприятности относится к 1-й категории, и не предусматривает серьезных защитных мероприятий. После окончания строительства на участке так же будет создана комфортная и благоприятная среда для проживания.

8 Обоснование очередности планируемого развития территории

Развитие территории будет происходить постепенно и строительство объектов капитального строительства в рамках каждого этапа будет вестись в зависимости от возникающих потребностей населения и покупательской способности. В рамках каждого этапа предусмотрено строительство не только объектов жилого назначения, но и зеленых благоустроенных зон, объектов обслуживания населения, объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры.

Очередность планируемого развития территории обуславливается потребностью населения в различных инфраструктурах социального, коммунального и транспортного назначения.

Этапы строительства объектов капитального строительства приведены в таблицах 8 и 9.

Рисунок 1 – Схема очередности (этапов) реализации проект

1 очередь	начало строительства		окончание строительства
2 очередь	начало строительства		окончание строительства

Таблица 8 – Первая очередь

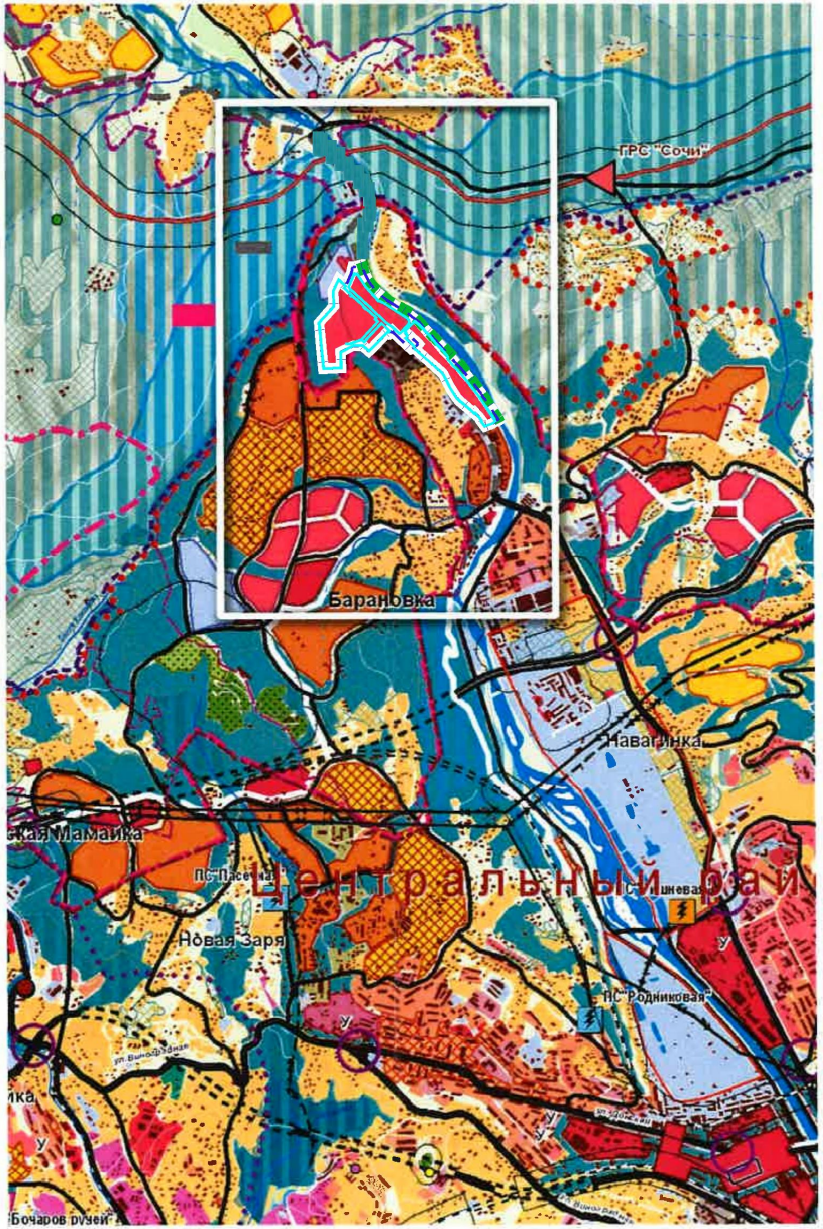
№ п/п	Этапы
1	многоквартирные жилые дома (условное обозначение на схеме –10,11,12,13)
2	газовая котельная (условное обозначение на схеме –4)
3	многоуровневые парковки на 499м/мест каждая (условное обозначение на схеме –5, 6)
4	набережная протяженностью 750 м (условное обозначение на схеме –14)
5	дошкольная образовательная организация на 510 мест (условное обозначение на схеме –8) школа на 1510 учащихся (условное обозначение на схеме –9)
6	транспортная инфраструктура (условное обозначение на схеме –15)

Таблица 9 – Вторая очередь

№ п/п	Этапы
1	многоквартирные жилые дома (условное обозначение на схеме –1, 2, 3)
2	набережная протяженностью 450 м (условное обозначение на схеме –7)
3	дошкольная образовательная организация на 800 мест (условное обозначение на схеме –16.1, 16.2)

В границах проектируемой территории не предусматривается реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

В отношении указанной территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи, с чем в документации по планировке территории они не приводятся.



Условные обозначения

граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

границы элементов планировочной структуры (квартал)

Границы

сущ	проект	
		госграница РФ
		граница городского округа
		административных районов
		горчерта Сочи
		населенных пунктов
		Центрального района
		курортных районов
		Олимпийского парка

Функциональные зоны

сущ	проект	за расчетный срок	
			производствоводственного назначения
			коммунально-инженерного назначения (объекты энергетики, транспорта, связи и др.)
			многоэтажной жилой застройки
			малоэтажной жилой застройки (до 5-ти этажей)
			реконструкции ветхой малоэтажной застройки
			усадебной застройки и садоводств
			реконструкции и уплотнения усадебной застройки
			реконструкции под курортные учреждения
			спортивно-рекреационного назначения
			пляжей
			кладбищ
			зеленых насаждений общего пользования
			НАБЕРЕЖНАЯ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Нач.отдела		Сечь			08.22
Глав. спец.		Бойченко			08.22

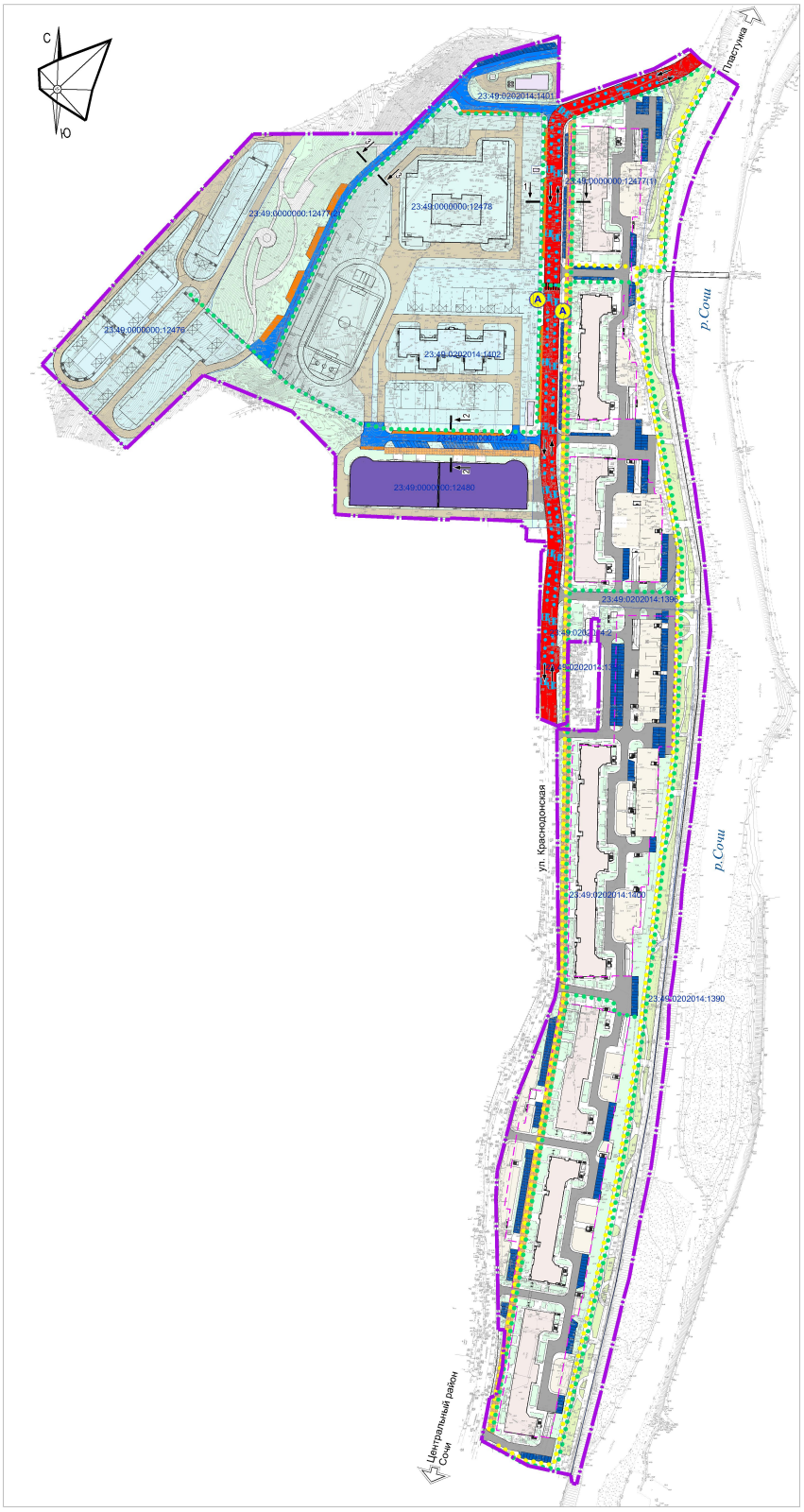
1706/2021-ДПТ

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи

Проект планировки территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
	ДПТ	2	

Фрагмент карты планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:10000

МБУ "Институт Горкадастрпроект"



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- 23:49:0202014:5 — границы земельных участков , согласно сведениям ЕГРН , номер

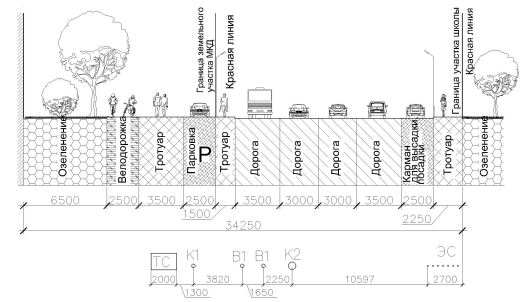
Категория улиц и дорог

- улицы и дороги местного значения : улицы в зонах жилой застройки
- проезды основные
- внутриквартальные проезды
- пожарные проезды на территории социальных и иных объектов

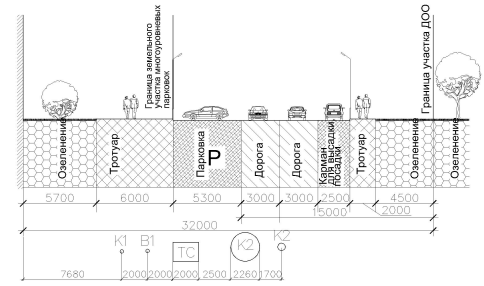
Объекты транспортной ифраструктуры

- тротуар с возможностью проезда
- основные пути пешеходного движения
- основные пути велосипедного движения
- направления движения наземного общественного пассажирского транспорта
- проектируемые остановочные пункты наземного общественного пассажирского транспорта
- многоуровневые парковки
- подземные парковки
- плоскостные парковки
- места для кратковременной остановки автотранспорта для соц . объектов
- пешеходные переходы в одном уровне
- сечение поперечного профиля улицы

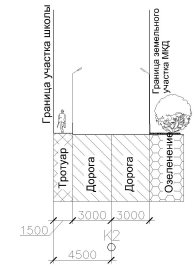
Поперечный профиль улицы 1-1 М 1:200



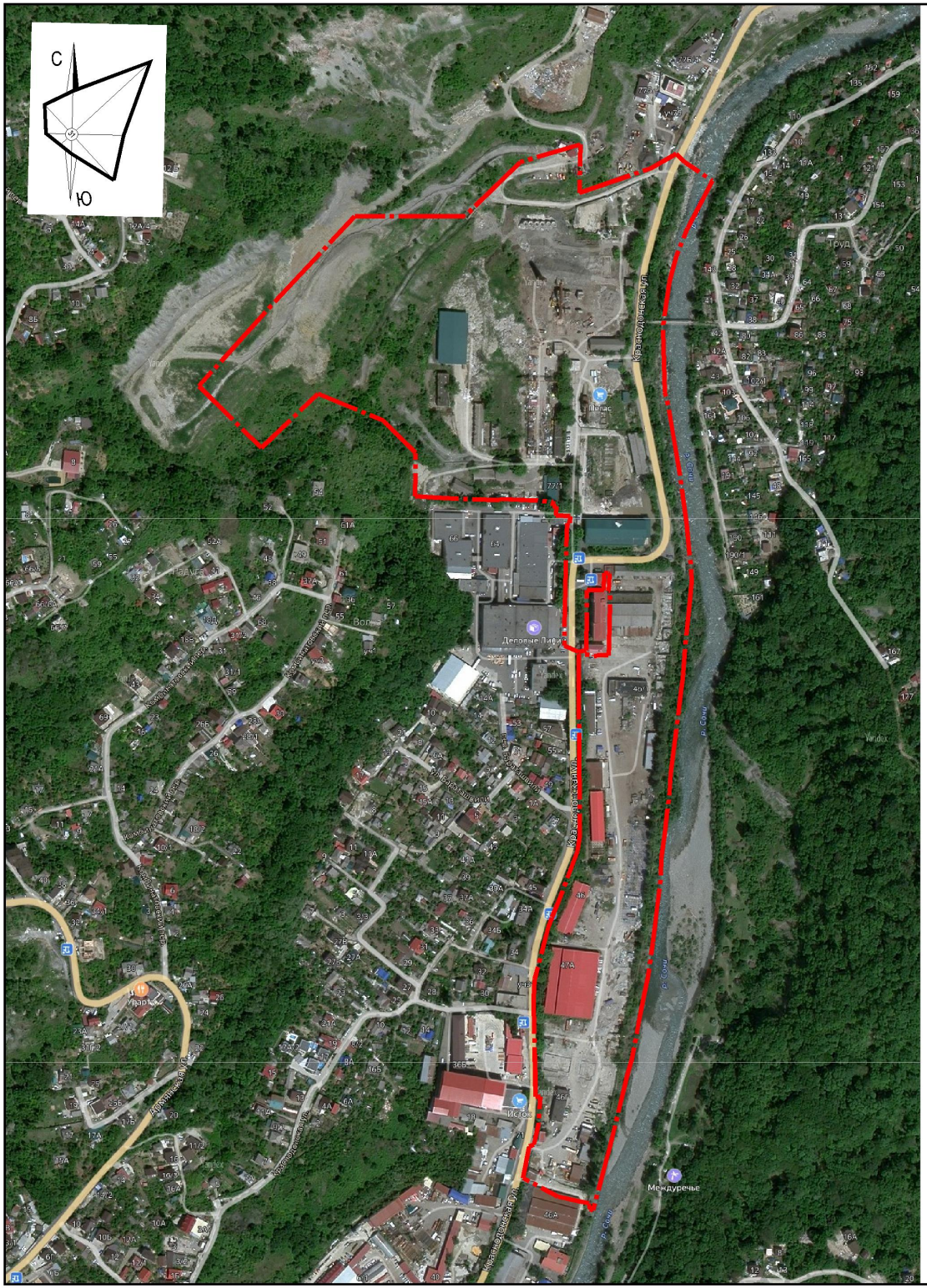
Поперечный профиль улицы 2-2 М 1:200



Поперечный профиль улицы 3-3 М 1:200



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1706/2021-ДПТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи			
Нач.отдела		Сечь			08.22	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
Глав. спец.		Бойченко			08.22		ДПТ	3	
						Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обслуживании на территории. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		



Условные обозначения

граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории

Примечания:

Согласно сведениям управления государственной охраны объектов культурного наследия город Сочи Постановлением коллегии Министерства культуры РСФСР, коллегии Госстроя РСФСР и президиума Центрального совета ВООПИК в феврале 1990 года внесен в Список исторических городов Российской Федерации. Границы исторического центра определены -- Законом Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края». Предмет охраны исторического поселения город Сочи не утвержден.

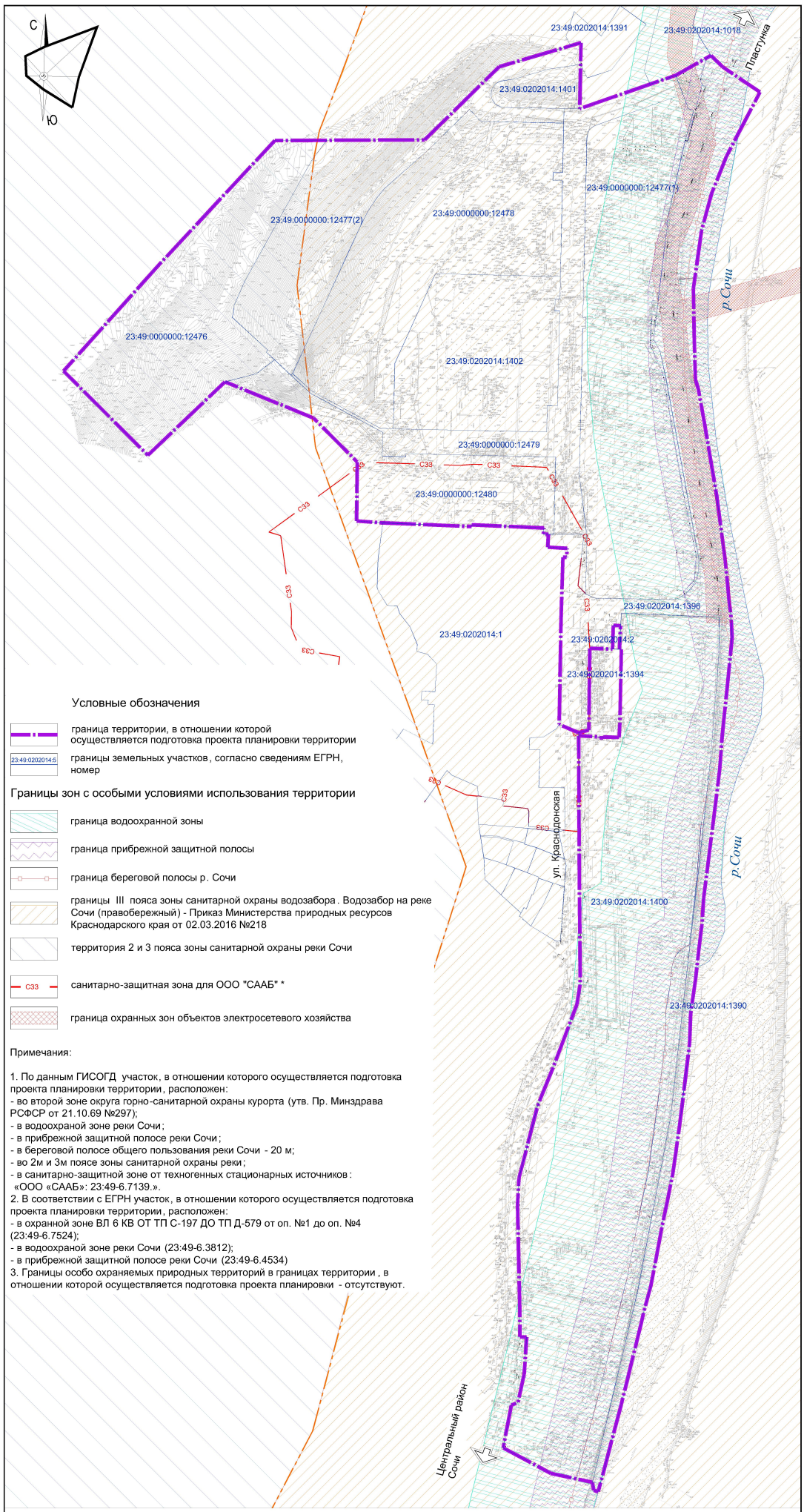
В соответствии со ст. 59 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон) в историческом поселении государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения - здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовыми решениями и декоративными элементами, планировочная и -- объемно-пространственная структура, композиция и силуэт застройки, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), композиционновидовые связи (панорамы).

Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении согласно ст. 60 Федерального закона должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалов архива Управления объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), включенные в единый государственный реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, защитные зоны объектов культурного наследия, а также зоны их охраны на рассматриваемых земельных участках отсутствуют.

В соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», если при земляных и строительных работах на указанных участках будут обнаружены археологические предметы или объекты (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты, каменные конструкции, кладки и пр.) необходимо незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения направить в Управление письменное уведомление.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1706/2021-ДПТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи			
Нач.отдела		Сечь			08.22	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
Глав. спец.		Бойченко			08.22		ДПТ	4	
						Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:5000	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- 23:49:0202014:5 — границы земельных участков, согласно сведениям ЕГРН, номер

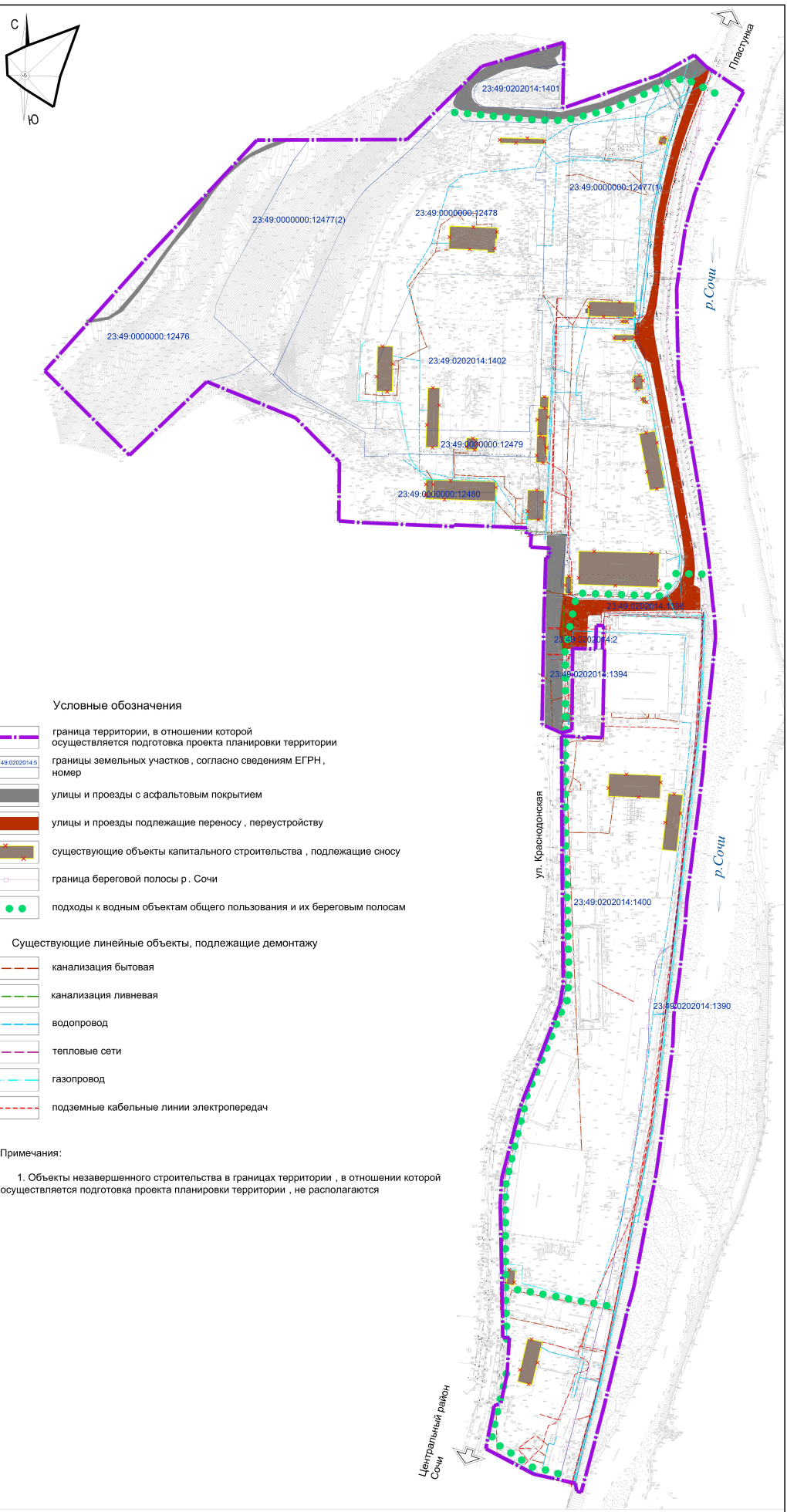
Границы зон с особыми условиями использования территории

- граница водоохранной зоны
- граница прибрежной защитной полосы
- граница береговой полосы р. Сочи
- границы III пояса зоны санитарной охраны водозабора. Водозабор на реке Сочи (правобережный) - Приказ Министерства природных ресурсов Краснодарского края от 02.03.2016 №218
- территория 2 и 3 пояса зоны санитарной охраны реки Сочи
- С33 — санитарно-защитная зона для ООО "СААБ" *
- граница охранных зон объектов электросетевого хозяйства

Примечания:

1. По данным ГИСОГД участок, в отношении которого осуществляется подготовка проекта планировки территории, расположен:
- во второй зоне округа горно-санитарной охраны курорта (утв. Пр. Минздрава РСФСР от 21.10.69 №297);
- в водоохраной зоне реки Сочи;
- в прибрежной защитной полосе реки Сочи;
- в береговой полосе общего пользования реки Сочи - 20 м;
- во 2м и 3м поясе зоны санитарной охраны реки;
- в санитарно-защитной зоне от техногенных стационарных источников: «ООО «СААБ»: 23:49-6.7139.».
2. В соответствии с ЕГРН участок, в отношении которого осуществляется подготовка проекта планировки территории, расположен:
- в охранной зоне ВЛ 6 КВ ОТ ТП С-197 ДО ТП Д-579 от оп. №1 до оп. №4 (23:49-6.7524);
- в водоохраной зоне реки Сочи (23:49-6.3812);
- в прибрежной защитной полосе реки Сочи (23:49-6.4534)
3. Границы особо охраняемых природных территорий в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки - отсутствуют.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1706/2021-ДПТ		
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи		
Нач.отдела		Сечь			08.22	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
Глав. спец.		Бойченко			08.22		ДПТ	5	
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- 23:49:0202014:5 — границы земельных участков, согласно сведениям ЕГРН, номер
- улицы и проезды с асфальтовым покрытием
- улицы и проезды подлежащие переносу, переустройству
- существующие объекты капитального строительства, подлежащие сносу
- граница береговой полосы р. Сочи
- подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам

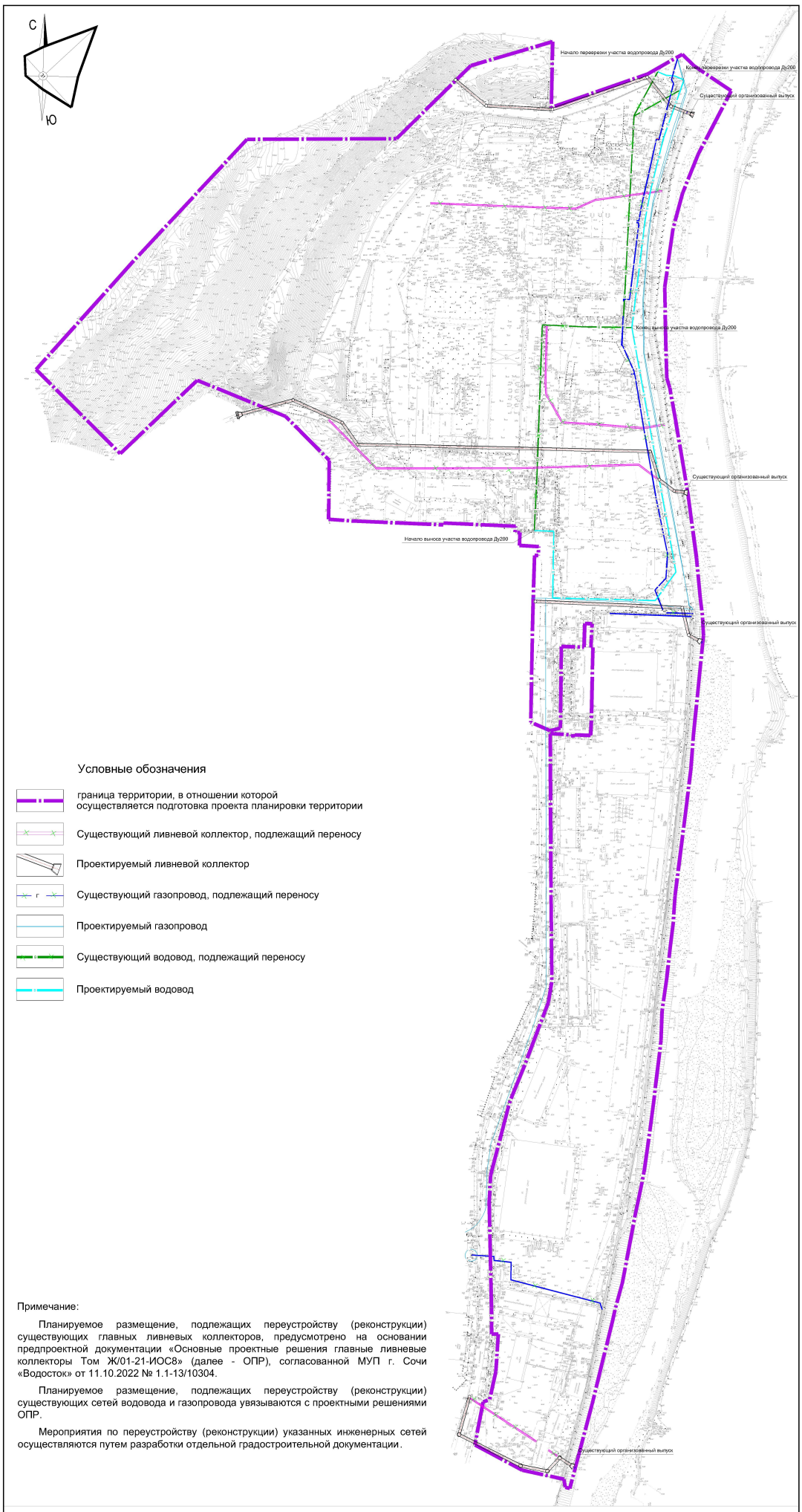
Существующие линейные объекты, подлежащие демонтажу

- канализация бытовая
- канализация ливневая
- водопровод
- тепловые сети
- газопровод
- подземные кабельные линии электропередач

Примечания:

1. Объекты незавершенного строительства в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, не располагаются

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1706/2021-ДПТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи			
Нач.отдела		Сечь			08.22	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
Глав. спец.		Бойченко			08.22		ДПТ	6	
						Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:2000	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- Существующий ливневой коллектор, подлежащий переносу
- Проектируемый ливневой коллектор
- Существующий газопровод, подлежащий переносу
- Проектируемый газопровод
- Существующий водовод, подлежащий переносу
- Проектируемый водовод

Примечание:

Планируемое размещение, подлежащих переустройству (реконструкции) существующих главных ливневых коллекторов, предусмотрено на основании предпроектной документации «Основные проектные решения главные ливневые коллекторы Том Ж/01-21-ИОС8» (далее - ОПР), согласованной МУП г. Сочи «Водосток» от 11.10.2022 № 1.1-13/10304.

Планируемое размещение, подлежащих переустройству (реконструкции) существующих сетей водовода и газопровода увязываются с проектными решениями ОПР.

Мероприятия по переустройству (реконструкции) указанных инженерных сетей осуществляются путем разработки отдельной градостроительной документации.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1706/2021-ДПТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи			
Нач.отдела		Сечь			08.22	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
Глав. спец.		Бойченко			08.22		ДПТ	6.1	
						Иные материалы.План переноса (переустройства) сетей инженерно-технического обеспечения М 1:2000	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		

Схема очередности (этапов) реализации проекта

Первая очередь

№ п/п	Этапы
1	многоквартирные жилые дома (условное обозначение на схеме –10,11,12,13)
2	газовая котельная (условное обозначение на схеме –4)
3	многоуровневые парковки на 499м/мест каждая (условное обозначение на схеме –5, 6)
4	набережная протяженностью 750 м (условное обозначение на схеме –14)
5	дошкольная образовательная организация на 510 мест (условное обозначение на схеме –8) школа на 1510 учащихся (условное обозначение на схеме –9)
6	транспортная инфраструктура (условное обозначение на схеме –15)

Вторая очередь

№ п/п	Этапы
1	многоквартирные жилые дома (условное обозначение на схеме –1, 2, 3)
2	набережная протяженностью 450 м (условное обозначение на схеме –7)
3	дошкольная образовательная организация на 800 мест (условное обозначение на схеме –16.1, 16.2)

1 очередь	начало строительства		окончание строительства
2 очередь	начало строительства		окончание строительства

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Нач.отдела		Сечь			08.22
Глав. спец.		Бойченко			08.22

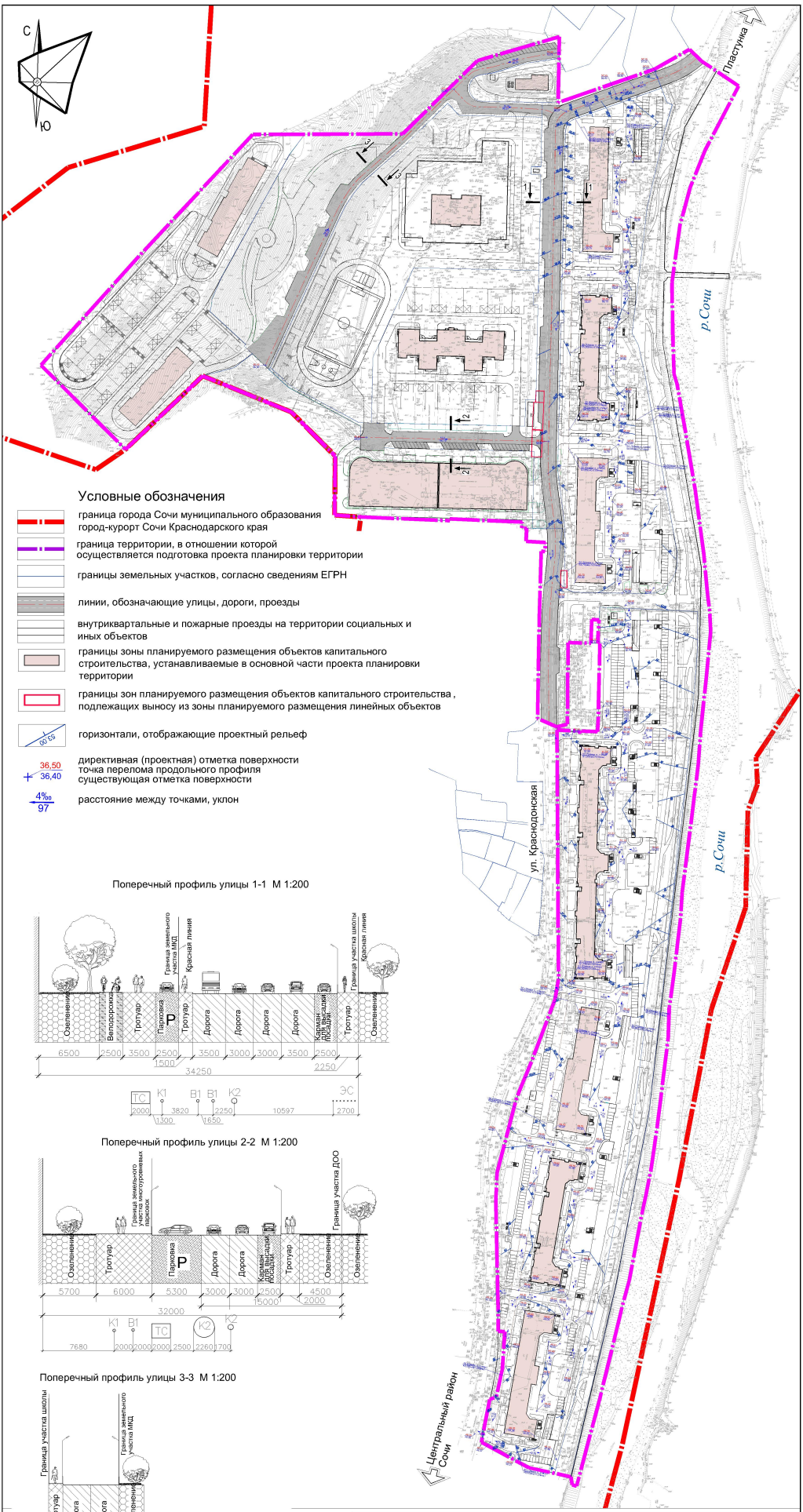
1706/2021-ДПТ

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи

Проект планировки территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
	ДПТ	6.2	

Иные материалы.Схема очередности планируемого развития территории

МБУ "Институт Горкадастрпроект"



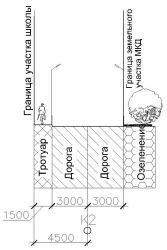
Условные обозначения

- граница города Сочи муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- границы земельных участков, согласно сведениям ЕГРН
- линии, обозначающие улицы, дороги, проезды
- внутриквартальные и пожарные проезды на территории социальных и иных объектов
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, устанавливаемые в основной части проекта планировки территории
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства , подлежащих выносу из зоны планируемого размещения линейных объектов
- горизонтали, отображающие проектный рельеф
- 36,50 — директивная (проектная) отметка поверхности; точка перелома продольного профиля; 36,40 — существующая отметка поверхности
- 4‰ / 97 — расстояние между точками, уклон

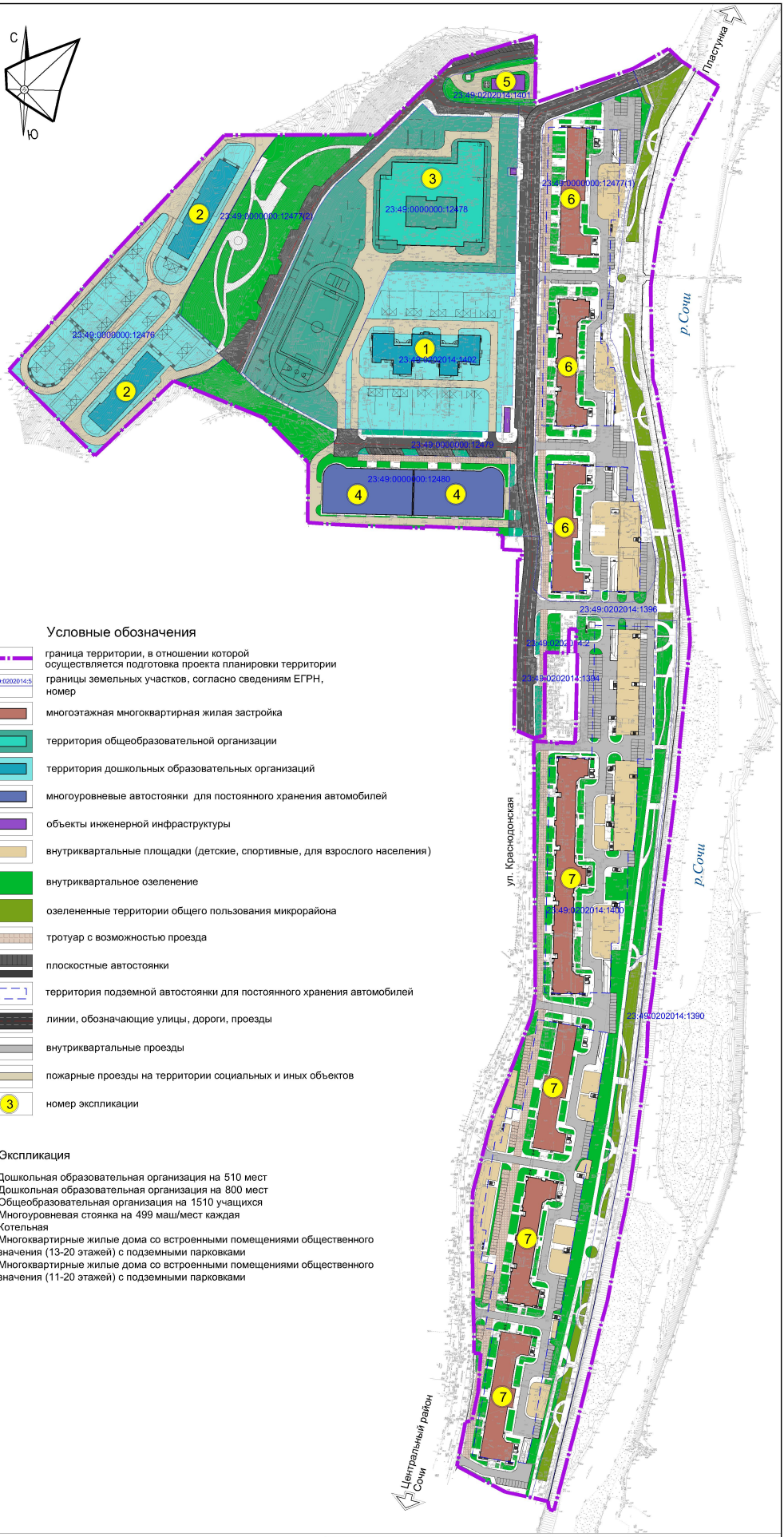
Поперечный профиль улицы 1-1 М 1:200

Поперечный профиль улицы 2-2 М 1:200

Поперечный профиль улицы 3-3 М 1:200



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1706/2021-ДПТ		
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи		
Нач.отдела		Сечь			08.22	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
Глав. спец.		Бойченко			08.22		ДПТ	7	
						Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории . М 1:2000	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- 23:49:0202014:5 — границы земельных участков, согласно сведениям ЕГРН, номер
- многоэтажная многоквартирная жилая застройка
- территория общеобразовательной организации
- территория дошкольных образовательных организаций
- многоуровневые автостоянки для постоянного хранения автомобилей
- объекты инженерной инфраструктуры
- внутриквартальные площадки (детские, спортивные, для взрослого населения)
- внутриквартальное озеленение
- озелененные территории общего пользования микрорайона
- тротуар с возможностью проезда
- плоскостные автостоянки
- территория подземной автостоянки для постоянного хранения автомобилей
- линии, обозначающие улицы, дороги, проезды
- внутриквартальные проезды
- пожарные проезды на территории социальных и иных объектов
- 3 — номер экспликации

Экспликация

1. Дошкольная образовательная организация на 510 мест
2. Дошкольная образовательная организация на 800 мест
3. Общеобразовательная организация на 1510 учащихся
4. Многоуровневая стоянка на 499 маш/мест каждая
5. Котельная
6. Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения (13-20 этажей) с подземными парковками
7. Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения (11-20 этажей) с подземными парковками

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1706/2021-ДПТ		
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории), прилегающей к улице Краснодонской в Центральном внутригородском районе города Сочи		
Нач.отдела		Сечь			08.22	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	стадия	лист	листов
Глав. спец.		Бойченко			08.22		ДПТ	8	
						Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории М 1:2000	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		