



AXIS
group

Заказчик: ООО «САМБО 2000»
Директор Пономарев П.В.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ
РАЗМЕЩЕНИЯ РИТЭЙЛ-ПАРКА «ГУЛЛИВЕР»
Г. ГЕЛЕНДЖИК, КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ.**

**Том I I
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**



AXIS
group

**Заказчик: ООО «САМБО 2000»
Директор Пономарев П.В.**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ
РАЗМЕЩЕНИЯ РИТЭЙЛ-ПАРКА «ГУЛЛИВЕР»
Г. ГЕЛЕНДЖИК, КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ.**

**Том I I
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

Главный инженер проекта

Е.В. Елыкова

Главный архитектор проекта

О.Г. Мелихова

город-курорт Геленджик 2023г.

СОСТАВ
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ РИТЭЙЛ-ПАРК ГУЛЛИВЕР
Г. ГЕЛЕНДЖИК, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ.

№ п/п	Наименование документа	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера страниц
ТОМ I Проект планировки территории. Основная часть.				
1	Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть.	1		
2	Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.	1		
3	Раздел 3. Положение об очередности планируемого развития территории.	1		
ТОМ II Материалы по обоснованию проекта планировки территории.				
4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	1		
5	Раздел 5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	1		
ТОМ III Проект межевания территории.				
6	Раздел 6. Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть.	1		
7	Раздел 7. Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть.	1		
ТОМ IV Материалы по обоснованию проекта межевания территории.				
8	Раздел 8. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	1		

Содержание Тома I I

Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Лист	Страница	Марка чертежа
1	Ситуационный план	б/м	1	3	ППТ-2
2	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа.	1:10000	2	4	ППТ-2
3	Схема организации движения транспорта, пешеходов и организации улично-дорожной сети.	1:1000	3	5	ППТ-2
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории.	1:10000	4	6	ППТ-2
5	Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:2000	5	7	ППТ-2
6	Планировочные решения застройки территории.	1:2000	6	8	ППТ-2
7*	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	-	-	-	-

Примечание:

* Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории для целей настоящего проекта планировки территории не подготавливалась, так как: проект планировки не предусматривает размещение объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на территории с уклоном более 8 процентов (п. 1 (а-в) приказа Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 740/пр).

Раздел 5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Пояснительная записка.

№ п/п	Наименование	Стр.
1	Введение	
2	1. Результаты инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории	
3	2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	
4	3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также расчётным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчётным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких	

	объектов для населения	
5	4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.	
6	5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
7	6. Обоснование очередности планируемого развития территории	
8	7. Основные показатели по территории проектирования.	
9	8. Фото обследования участка проектирования.	

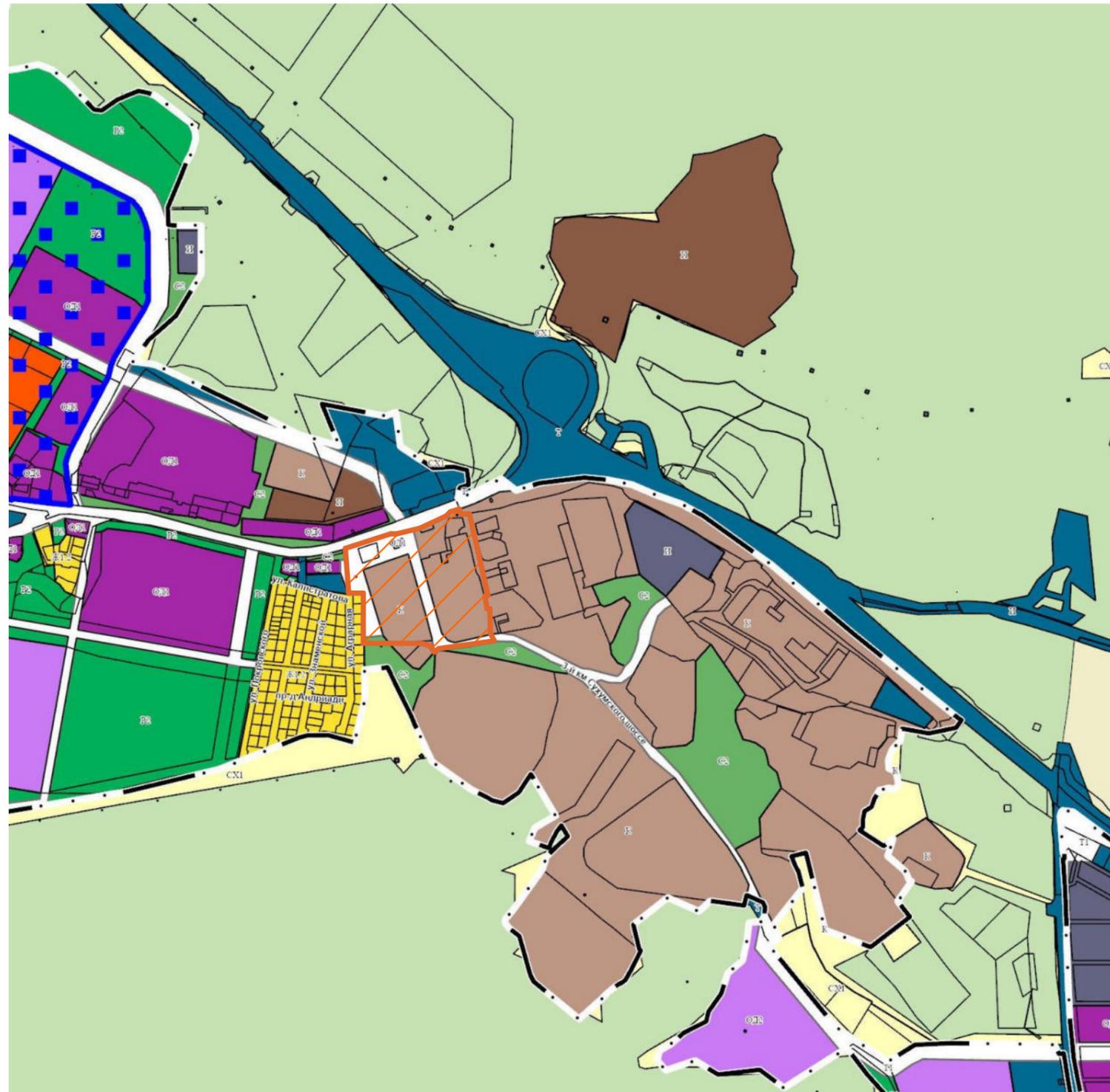
ТОМ I I
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Раздел 4.
Графическая часть.



- Границы проектирования

						/2023 - ППТ		
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения РИТЭЙЛ-ПАРК «ГУЛЛИВЕР» город-курорт Геленджик, Краснодарского края		
Изм.	Кол.ч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
		ГАП	Мелихова	<i>[Signature]</i>		Ситуационный план б/м	П	1
		ГИП	Елыкова	<i>[Signature]</i>				
		Разработал	Пихтелев					





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

-  городского округа город-курорт Геленджик
-  населенных пунктов
-  земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН
-  территорий объектов культурного наследия
-  территория, в отношении которой осуществляется подготовка документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания);

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны

-  Ж1.2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
-  Ж3 Зона застройки среднетажными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

-  ОД1 Многофункциональная общественно-деловая зона
-  ОД2 Зона специализированной общественной застройки

Зоны рекреационного назначения

-  Р2 Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

-  П Производственная зона
-  К Коммунально-складская зона
-  И Зона инженерной инфраструктуры
-  Т Зона транспортной инфраструктуры
-  Т1 Зона улично-дорожной сети

Зоны сельскохозяйственного использования

-  СХ1 Зона сельскохозяйственной деятельности

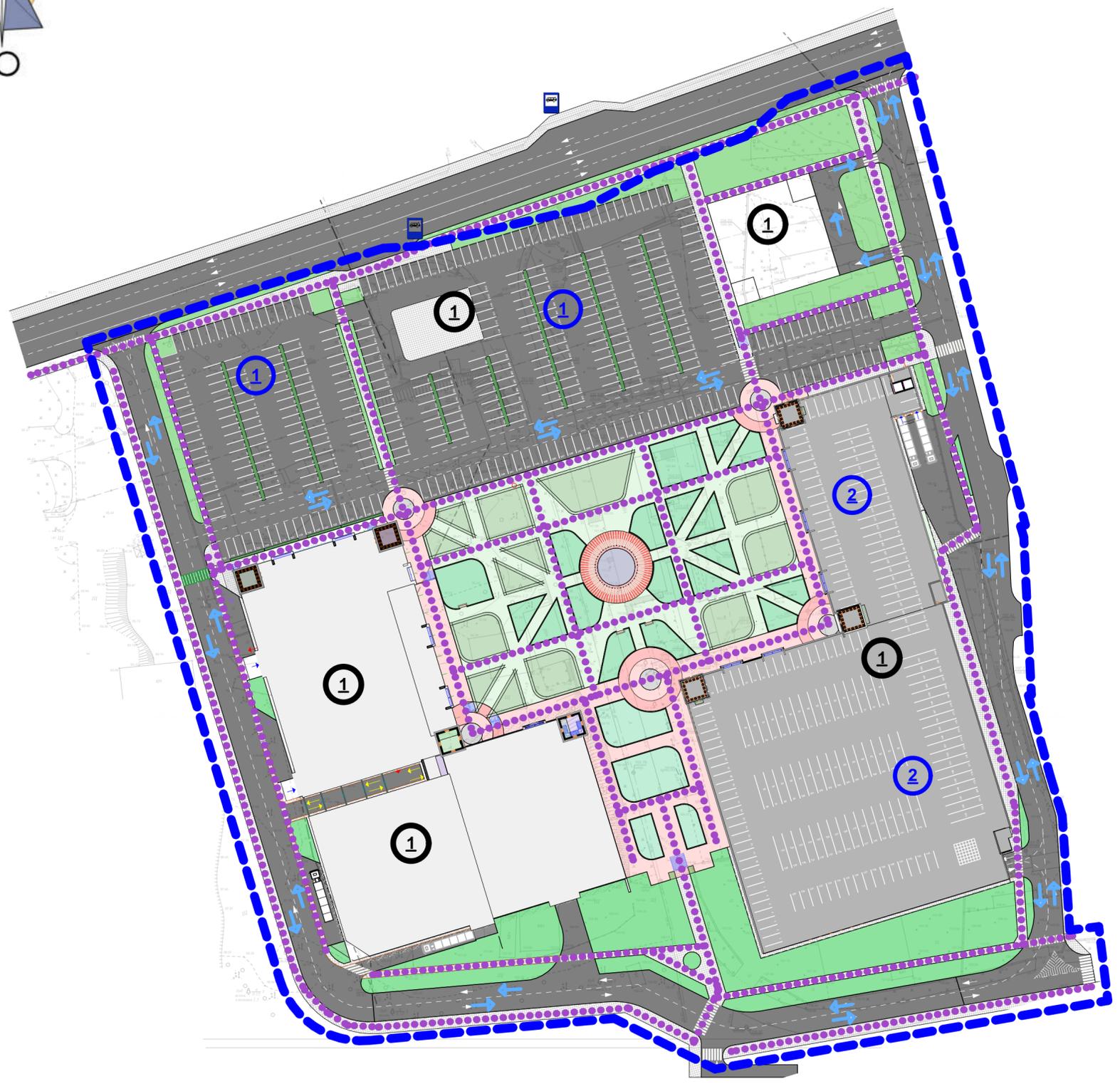
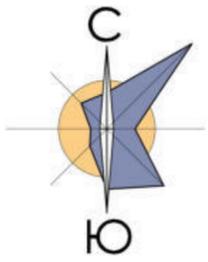
Зоны специального назначения

-  С2 Зона озелененных территорий специального назначения

Территории (земли), на которые градостроительные регламенты не устанавливаются

-  Земли лесного фонда

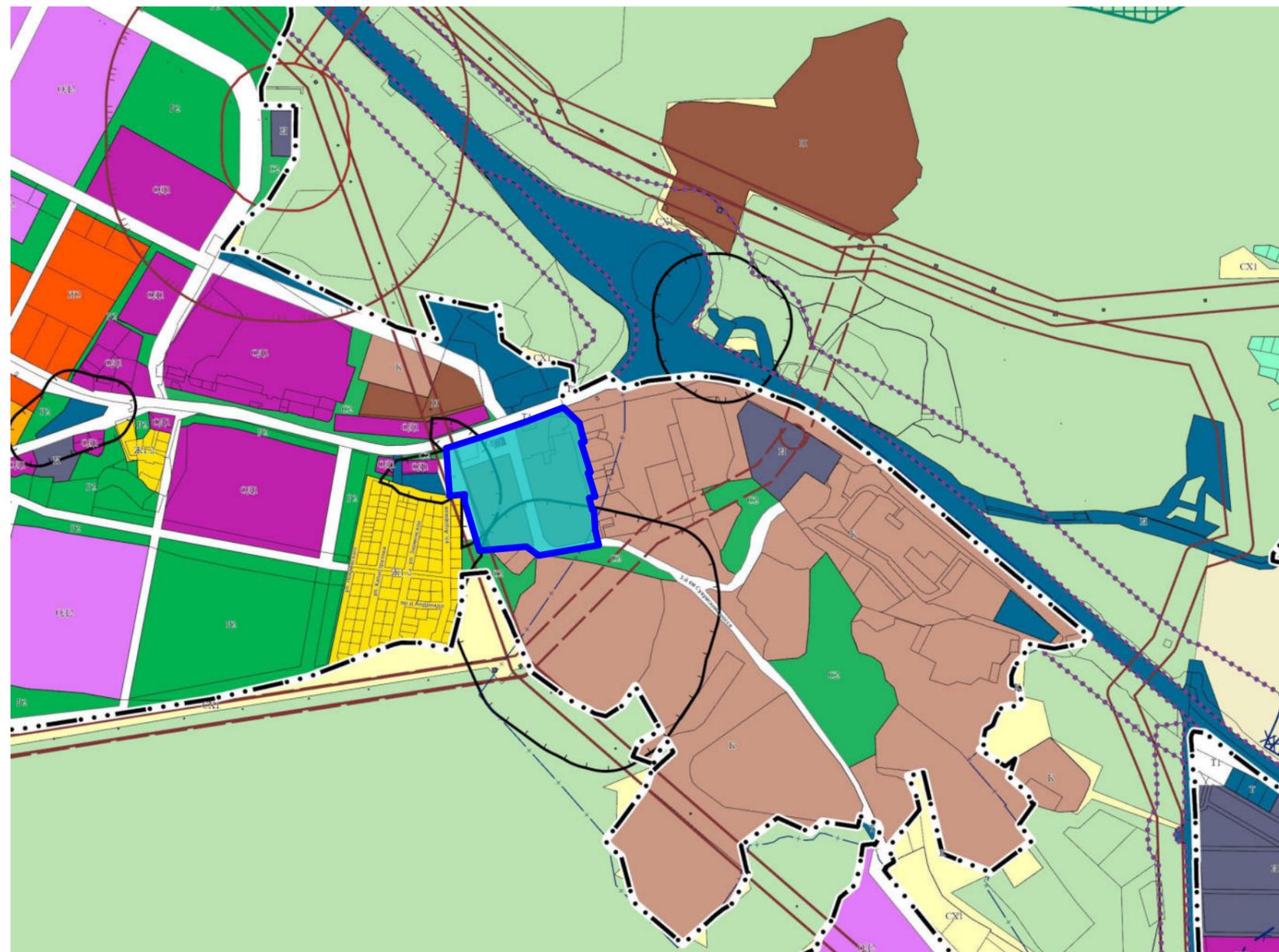
						/2023 - ППТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения РИТЭЙЛ-ПАРК «ГУЛЛИВЕР» город-курорт Геленджик, Краснодарского края			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
	ГАП	Мелихова					П	2	
	ГИП	Елыкова							
	Разработал	Пихтелев				Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа М 1:10000			
									



Условные обозначения

-  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка Проекта планировок;
-  - озеленения;
-  - проектируемые улицы и дороги местного значения с асфальто-бетонным покрытием;
-  - проектируемые тротуары с плиточным покрытием;
-  - остановки общественного транспорта (сущ.);
-  - основные направление пешеходного движения;
-  - направление движения транспорта;
-  - проектируемые здания и сооружения общественного назначения;
-  - площадки для временной стоянки (парковки) автомобилей;
-  - площадки для временной стоянки (парковки) автомобилей, расположенные на кровле проектируемого здания;

							/2023 - ППТ		
							Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения РИТЭЙЛ-ПАРК «ГУЛЛИВЕР» город-курорт Геленджик, Краснодарского края		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
	ГАП	Мелихова							
	ГИП	Елькова							
Разработал	Пихтелев								
							Стадия	Лист	Листов
							П	3	
							Схема организации движения транспорта, пешеходов и организации улично-дорожной сети М 1:1000		
									



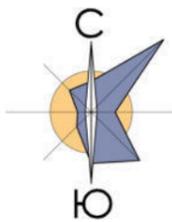
Зоны с особыми условиями использования территорий

- защитная зона объекта культурного наследия
 - охранная зона объекта культурного наследия
 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
 - охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)
 - охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением
 - водоохранная зона
 - прибрежная защитная полоса
 - округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов - первая зона
 - округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов - вторая зона
 - округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов - третья зона
 - зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны. Первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
 - зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны. Второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
 - зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны. Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
 - зона затопления
 - зона подтопления
 - санитарно-защитная зона
 - охранная зона магистральных трубопроводов
 - охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети
 - придорожные полосы автомобильных дорог
 - приаэродромная территория, подзона 1
 - приаэродромная территория, подзона 2
 - приаэродромная территория, подзона 3
 - приаэродромная территория, подзона 7
- Вся территория города Геленджик находится в приаэродромной территории подзон 4, 5, 6
- Планировочные ограничения**
- санитарный разрыв инженерных коммуникаций
- Регионального значения**
- природный парк
 - памятник природы
- Границы проектирования

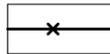
Примечание:

1. Территория проектирования расположена вне зон охраны объектов культурного наследия;
2. В соответствии с картой границ зон с особыми условиями, территория проектирования частично расположена в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов. Согласно ПЗЗ рассматриваемая территория установлена для размещения коммунально-складских объектов IV - V классов опасности. На данной территории планируется строительство общественных зданий, что не противоречит СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (изм. №7 от 28.02.2022 г.) разделу V, в границах санитарно-защитной зоны размещение объектов допускается;
3. На территории проектирования расположен второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения;

						/2023 - ППТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения РИТЭЙЛ-ПАРК «ГУЛЛИВЕР» город-курорт Геленджик, Краснодарского края			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
		ГАП	Мелихова				П	4	
		ГИП	Елыкова						
		Разработал	Пихтелев			Схема границ зон с особыми условиями использования территории.			

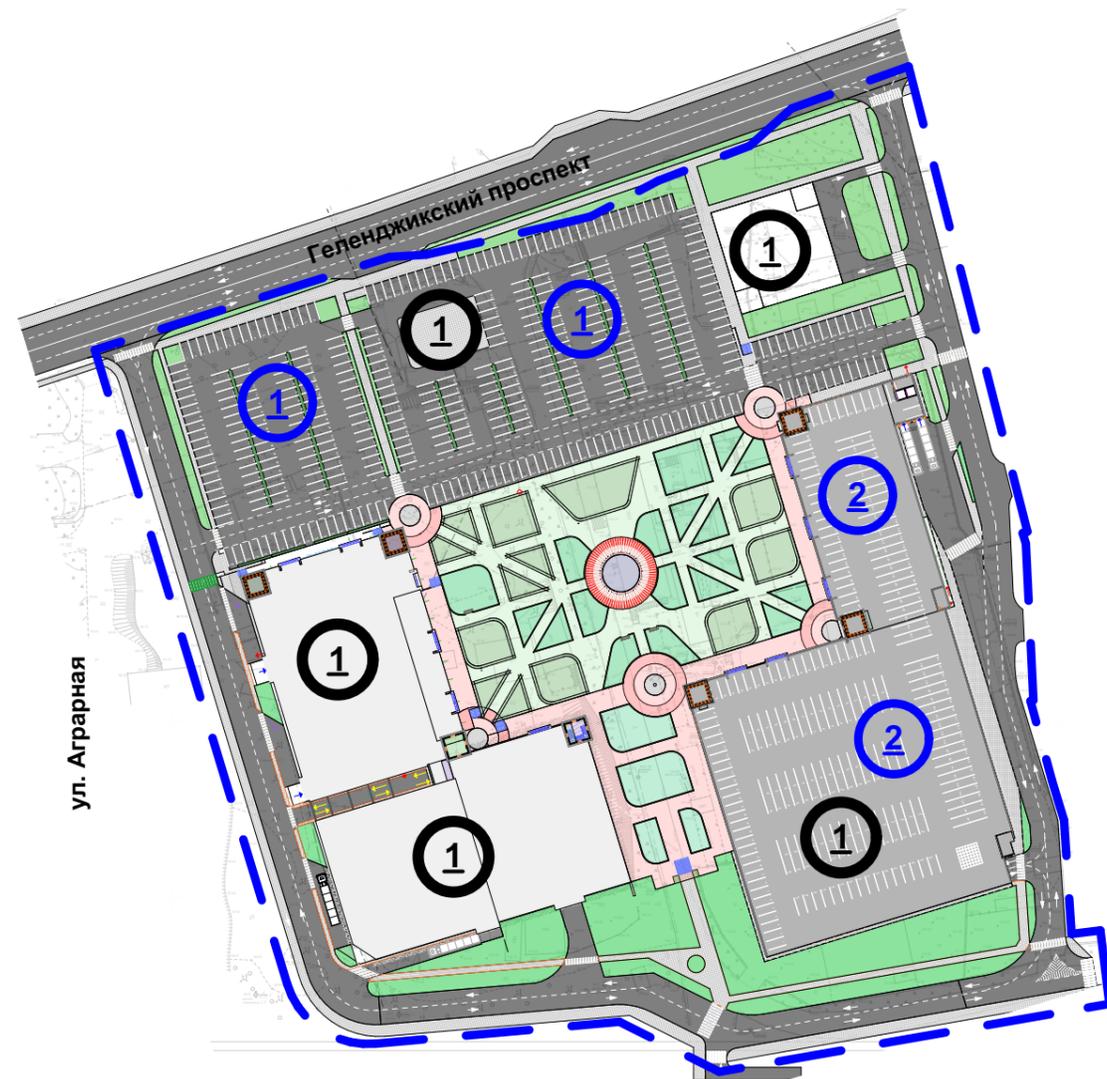
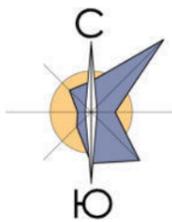


Условные обозначения

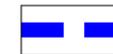
-  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка Проекта планировок;
-  - границы существующих земельных участков, учтённых в Едином государственном реестре недвижимости;
-  - демонтаж сущ. зданий;
-  - канализация ливневая поземная;
-  - кабель связи подзем;
-  - газопроводы подземные/наземный;
-  - канализация бытовая подземная;
-  - водопровод подземный;
-  - ЛЭП;

Примечание:
 1. Проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам не требуется, удалённость от береговой полосы более 500 м.;

						/2023 - ППТ		
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения РИТЭЙЛ-ПАРК «ГУЛЛИВЕР» город-курорт Геленджик, Краснодарского края		
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			Стадия
		ГАП	Мелихова	<i>[Signature]</i>				Лист
		ГИП	Елыкова	<i>[Signature]</i>				Листов
		Разработал	Пихтелев					П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов
								П
								5
								Листов



Условные обозначения



- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка Проекта планировок;



- проектируемые здания и сооружения общественного назначения;



- площадки для временной стоянки (парковки) автомобилей;



- площадки для временной стоянки (парковки) автомобилей, расположенные на кровле проектируемого здания;

						/2023 - ППТ			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения РИТЭЙЛ-ПАРК «ГУЛЛИВЕР» город-курорт Геленджик, Краснодарского края			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	6	
ГАП		Мелихова		<i>[Signature]</i>		Планировочные решения застройки территории.			
ГИП		Елыкова		<i>[Signature]</i>					
Разработал		Пихтелев							

ТОМ I I
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Раздел 5.
Пояснительная записка.

Введение.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных планировочных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Настоящая проектная документация, выполнена на основании:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденные Решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 31 мая 2019 года № 105 (в редакции от 29 июля 2022 года № 531);

- Санитарных, противопожарных и других норм проектирования, действующих с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта.

Земельные участки располагаются в Южной части города-курорта Геленджик.

Ориентировочная площадь – **5,25 га.**

Территория проектирования расположена в границах населенного пункта.

Документация проекта планировки охватывает территорию, расположенную в границах кадастрового квартала 23:40:0411006.

Документация по планировке территории разработана на основе инженерных изысканий:

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненный ООО «ЮжГео» в 2022 году;

- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненный ООО «НОВОРОСГЕОЛОГИЯ» в 2023 году;

- Технический отчет по результатам сейсмического микрорайонирования, выполненный ООО «НОВОРОСГЕОЛОГИЯ» в 2023 году;

- Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий, выполненный ООО «НОВОРОСГЕОЛОГИЯ» в 2023 году;

- Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий, выполненный ООО «НОВОРОСГЕОЛОГИЯ» в 2023 году;

При разработке проекта учтены градостроительные требования и планировочные решения:

- Генерального плана муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденного Решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 2 ноября 2016 года № 498 (в редакции от 14 января 2022 года № 459);

- Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденных Решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 года № 466 (в редакции от 16 августа 2022 года № 534);

- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик», утвержденным решением городской Думы №769 от 26.06.2012 г. (в ред. № 531 от 29.07.2022 г.).

Настоящим проектом разработана планировочная структура территории во взаимосвязи с прилегающей сложившейся застройкой и с учётом влияния зон планировочных ограничений. Данное решение обосновано:

- интенсивностью строительства в границах муниципального образования город-курорт Геленджик;

- изменением демографической ситуации в период разработки настоящего проекта планировки территории, связанной с миграционными процессами в регионе;

- дефицитом территорий для комплексного многоэтажного жилищного строительства.

Основная задача проекта планировки:

– определить планировочную структуру территории, красные линии, границы зон планируемого размещения объектов, выявить транспортные и пешеходные связи, разработать эскиз застройки территории;

- запроектировать гармоничную среду застройки с развитой социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой, а также с элементами благоустройства территории;

- обеспечить беспрепятственный доступ к смежным территориям.

Данным проектом решаются вопросы:

- определения линий регулирования застройки;

- уточнения показателей плотности и параметров застройки;

- размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Настоящим проектом разработана планировочная структура территорий во взаимосвязи с прилегающей сложившейся застройкой и с учётом влияния зон планировочных ограничений.

В проектных решениях учитывались данные кадастрового учёта земель на период проектирования (декабрь 2022 г., январь-февраль 2023 г.).

Данный проект планировки является основой для разработки проектов межевания территорий, проектов застройки и других элементов планировочной структуры.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий, проектов застройки жилых кварталов, общественных центров и других элементов планировочной структуры.

1. Результаты инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории.

1.1. Характеристика климатических условий планируемой территории.

Своеобразие орографических условий обуславливает климатические особенности данного района. Изучаемая территория относится:

- согласно схематической карте климатического районирования к области IV-Б (СП 131.13330.2012, рис. А1);
- по карте снегового покрова
 - к району II (СП 20.13330.2016, карта 1);
- по карте ветрового давления – к VI району (СП 20.13330.2016, карта 2г);
- по толщине стенке гололеда - к III району (СП 20.13330.2016, карта 3а);
- климатический пояс – I (IV) пояс (ГОСТ Р 12.4.236-2011, прил.А, табл.А1);
- зона влажности – I зона (СП 50.13330-2012, прил.В)
- по средней скорости ветра за зимний период - район 5 (карта 2 Прил. Е СП 20.13330.2011);
- по толщине стенки гололёда - район III (карта 3а Прил. Е СП 20.13330.2016);
- по нормативным значениям минимальной температуры воздуха – район с $t^{\circ} - 20^{\circ}$ (карта 4 Прил. Е СП 20.13330.2016);
- по нормативным значениям максимальной температуры воздуха – район с $t^{\circ} +34^{\circ}$ (карта 4 Прил. Е СП 20.13330.2016);
- нормативное значение веса снегового покрова равно 1кПа (СП 20.13330.2016 т.10.1)
- нормативное значение ветрового давления равно 0,73Па (СП 20.13330.2016 т.11.1)
- нормативное значение толщины стенки гололёда равно 10мм (СП 20.13330.2016 т.12.1) - средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца - (для Краснодара - 7° (т.3.1 СП 131.13330).
- средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее теплого месяца - $11,7^{\circ}$ (для Краснодара СП 131.13330).

Средняя суточная температура наружного воздуха в холодное время года для наружной части сооружения определяется по формуле $t_{ec} = t_{min} + 0.5AI = -20 + 3,5 = -16,5^{\circ}$

Средняя суточная температура наружного воздуха в тёплое время года для наружной части сооружения определяется по формуле $t_{ew} = t_{max} + 0.5AV_{II} = 34 + 0,5 \times 11,7 = 39,85^{\circ}$ $t_{min} = -20^{\circ}$; $t_{max} = +34^{\circ}$; AI и AV_{II} - средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного и теплого месяца (СП 131.13330).

Согласно табл.1 и 2 СНКК 20-303-2002:

- по ветровой нагрузке относится к особому району с нормативным значением ветрового давления – 100 кгс/м²;
- по снеговой нагрузке к району I с нормативным значением – 35кгс/м²; (Прил.Г, карта 2 Прил.В)

В генезисе климата важнейшая роль принадлежит рельефу, под влиянием которого видоизменяется циркуляция воздушных масс. Кавказский хребет является климатической границей между Северным Кавказом и Закавказьем. Благодаря влиянию рельефа климат района работ имеет элементы субтропического. Наличие водораздельного хребта, хотя и сравнительно невысокого в этой части, создаёт некоторую орографическую защищённость от восточных континентальных ветров и от холодных вторжений с севера. Кроме этого, влияние незамерзающего моря определяет смягчённость термического режима.

Зима мягкая, с неустойчивой погодой и повышенной увлажнённостью, возможностью довольно значительных для данного района похолоданий в результате вторжений холодных воздушных масс. Лето умеренно жаркое, отличающееся большой повторяемостью кратковременных ливней и гроз. Весна наступает очень рано, устойчивый переход температуры воздуха через 5оС осуществляется в начале марта. Весна – самый короткий сезон года. Осенние процессы протекают несколько медленнее, чем весенние. Осень тёплая, сравнительно сухая, с большим количеством ясных дней. ф

Оценка основных элементов климата выполнена на основании данных наблюдений по метеостанции (МС) Геленджик. При отсутствии отдельных характеристик по указанной метеостанции использованы данные наблюдений по метеостанциям Новороссийск и Джубга. Привлечены материалы СП 131.13330.2012 (Строительная климатология), СП 20.13330.2011 и СП 20.13330.2016 (Карты районирования территории Российской Федерации по климатическим характеристикам).

Среднегодовая температура воздуха за многолетний период составляет 13оС. Среднемесячная температура самых холодных месяцев, января и февраля, составляет плюс 4,0о и 3,8оС, самых тёплых, июля и августа – 23,2о и 23,6оС соответственно.

Абсолютный максимум температуры воздуха достигает 40оС, абсолютный минимум - минус 22оС. Амплитуда колебания абсолютных температур воздуха 62оС. Средняя максимальная температура наиболее жаркого месяца 28,0оС.

Переход средней суточной температуры воздуха ниже 5оС происходит в конце декабря, выше 5оС весной – в начале марта. Число дней с температурой, превышающей 5оС - 304.

Число дней с температурой ниже 5оС в среднем – 61. Дни с отрицательной средней суточной температурой воздуха бывают здесь довольно редко.

Весеннее нарастание тепла идёт очень быстро, в среднем уже 9 апреля температура воздуха выше 10оС.

Первые заморозки отмечаются в среднем 19 ноября. В отдельные годы заморозки возможны во второй половине октября. Средняя дата последнего заморозка весной – 30 марта, при возвратах холодов заморозки возможны во второй половине апреля. Средняя продолжительность безморозного периода 233 дня.

Устойчивого перехода температуры через 0оС не наблюдается. За зиму насчитывается в среднем менее 20 дней с отрицательными температурами.

Расчетные температуры наружного воздуха (МС Новороссийск):

1) наиболее холодных суток обеспеченностью 98% (повторяемостью один раз в 50 лет) - минус 21оС, обеспеченностью 92% (один раз в 12,5 лет) - минус 19оС;

2) наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 98% - минус 14оС, обеспеченностью 92% - минус 10,8оС;

3) средняя температура наиболее холодного периода (зимняя вентиляционная) – минус 2оС;

4) продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 8 оС - 134 дня, средняя температура периода – 4,4оС;

5) продолжительность периода со средней суточной температурой воздуха ниже 10оС - 157 дней, средняя температура периода – 5,1оС;

6) средняя месячная температура воздуха в 13 часов самого жаркого месяца (июля) – 28,4оС, самого холодного (января) - минус 0,6оС.

Среднегодовая температура поверхности почвы 15оС. Абсолютная максимальная температура на почве составляет 62оС, абсолютная минимальная - минус 23оС.

Первые заморозки на почве осенью отмечаются в среднем 29 октября, последние заморозки весной - 12 апреля. Продолжительность безморозного периода на поверхности почвы в среднем 199 дней.

Наблюдения за глубиной промерзания почвы велись по МС Джубга. Период, в который отмечается промерзание почвы - декабрь-апрель. Средняя из максимальных за зиму глубина промерзания почвы под естественным покровом равна 12 см, наибольшая - 26 см.

Промерзание грунта на площадке метеостанции Геленджик не отмечено. Наибольшая глубина проникновения температуры 0оС по данным наблюдений составляет 50 см, наибольшая среднемесячная – 23 см (январь).

Среднегодовое количество осадков 779 мм. В тёплый период года, с апреля по октябрь, выпадает 366 мм осадков (47% от годового количества осадков), в холодный, с ноября по март – 413 мм (53%). Суммы осадков год от года могут заметно отклоняться от среднего значения. Зимой осадки выпадают в виде дождя и мокрого снега. Наибольшее среднемесячное количество осадков выпадает в декабре-январе, наименьшее – в мае. Режим выпадения летних осадков часто ливневой. Характерной особенностью годового хода осадков является то, что их максимум не приурочен к определённому месяцу и может наблюдаться в любой из месяцев года. Наблюденный суточный максимум осадков по МС Новороссийск - 181 мм (20.06.1988 г.).

Нередко дожди сопровождаются грозами. Среднее число дней в году с грозами - 29, наибольшее - 51. Грозы возможны в любое время года, но чаще бывают с мая по октябрь.

Снежный покров наблюдается редко и отличается неустойчивостью. Устойчивого снежного покрова не бывает в 100% случаев. Средняя дата появления снежного покрова - 6 января, самая

ранняя – 10 ноября. Средняя дата схода снежного покрова 24 февраля, самая поздняя – 20 апреля. Среднее число дней со снежным покровом - 8. Возможны метели. Среднее число дней в году с метелями – 2, наибольшее - 17. Период, в который бывают метели – ноябрь-апрель.

Среднегодовое значение упругости водяного пара 11,8 гПа. Годовой ход характеризуется наибольшими значениями летом (20,0 гПа в июле), наименьшими – зимой (6,3 гПа в январе, августе) в зависимости от температуры воздуха.

Среднегодовая относительная влажность воздуха, характеризующая степень его насыщения водяным паром, равна 71%. Наибольшая среднемесячная относительная влажность воздуха наблюдается в мае-июне (76-74%), наименьшая - в теплый период года, в августе-сентябре (63%).

По данным МС Геленджик преобладающими в течение года являются ветры северо-восточного направления. Несколько реже повторяются ветры восточного и юговосточного направлений.

В холодный период года ветры восточных румбов повторяются одинаково часто. С наступлением весны увеличивается повторяемость ветров западной четверти горизонта. Летом циркуляция воздушных масс ослаблена. Ветры в этот период неустойчивые по направлению, скорость их наименьшая в году.

Среднегодовая скорость ветра 3,3 м/с. Наибольшая среднемесячная скорость ветра отмечается в зимние месяцы (февраль-март). Среднее число дней с сильным ветром (более 15 м/с) – 26, наибольшее – 49. Максимум дней с сильным ветром наблюдается в декабре, январе, марте. На участке Анапа-Новороссийск-Туапсе наблюдается, особенно часто в холодное время года, очень сильный северо-восточный ветер, называемый борой.

Бора возникает при северо-восточных ветрах, дующих с прибрежных гор, когда холодные массы воздуха, перевалив через хребет, с огромной скоростью обрушиваются вниз. Район распространения боры по побережью невелик. По мере продвижения к югу от Новороссийска бора ослабевает и южнее г. Туапсе не прослеживается.

С наибольшей силой бора свирепствует в Цемесской бухте, чему в значительной степени способствует орография данного района. Бора – явление исключительное по своей интенсивности и разрушительной силе, нередко приносит ущерб морскому и рыбному флоту, транспорту, линиям связи и электропередач. Так, в период 21-25 января 1963 года в районе Туапсе разразился северо-восточный жесточайший шторм (бора) с понижением температур до минус 8оС - минус 14оС, с интенсивным снегопадом, метелью, а на участке от Кабардинки до Туапсе - с гололёдом. Скорость ветра превышала 40 м/с. Видимость при снегопаде понижалась до 0-25 м. Высота сугробов в Новороссийске доходила до 2-3 м.

Сильными порывами ветра на хребте Варада между Новороссийском и Кабардинкой были свалены 4 опоры ЛЭП, и г. Геленджик оказался без электроэнергии. Отложения гололёда в г. Геленджик составили 23 мм. Величина гололёда на линии Геленджик - Фальшивый Геленджик превышала 100 мм. По данным МС Новороссийск среднее количество дней с борой составляет 48.

Из этого числа на холодное полугодие приходится 31 день. Чаще всего северо-восточные ветры наблюдаются в марте. Из года в год число дней с борой значительно колеблется.

Наибольшее их число - 74 дня (1959 г.), наименьшее – 21 день (1952 г.). В 85% случаев продолжительность одной боры колеблется в пределах 1-3 дней. Самая продолжительная бора наблюдалась 9 дней.

Нормативная толщина стенки гололёда повторяемостью один раз в 5 лет (на высоте 10 м) составляет 20 мм.

Туманы возможны в любое время года, но максимум их наблюдается весной (апрель-май). Среднее число дней в году с туманами 8, наибольшее - 21. Средняя продолжительность тумана 3,5 часа в холодный период, 4,2 часа в тёплое время года

1.2. Геологическое строение территории проектирования.

1.2.1. Геологическое строение.

В геологическом отношении участок изысканий сложен сверху вниз современными четвертичными отложениями (QIV) и коренными породами (K2), по возрасту и генезису объединенные в стратиграфо-генетические комплексы (СГК).

Современные четвертичные отложения (Q IV)

Современные четвертичные отложения (QIV)

Грунты слоя 1 (tQIV) - Техногенные насыпные грунты – суглинок от сероватокоричневого до коричневого цвета, твердый, с содержанием дресвы и щебня до 30 %, с включением битого кирпича. Форма включений остроугольно неправильная, преимущественно, с тупыми краями. Щебень и дресва, в основном, из мергелей выветрелых и слабовыветрелых от низкопрочных до малопрочных. Размер щебня 1,0-10,0 см с преобладанием фракции 1,5-3 см. Грунты встречены с поверхности земли всеми скважинами. Мощность грунтов 0,6-4,0 м.

Данные грунты объединены в отдельный ИГЭ-1.

Грунты слоя 2 (pdQIV) - Суглинок светло-коричневого цвета, полутвердый, с включением дресвы и щебня до 25-30%, немного ожеженный. Грунты встречены в скважинах №21, 22, 23 под ИГЭ-1. Мощность грунтов 1,4-1,6 м. Данные грунты объединены в отдельный ИГЭ-2. Грунты слоя 3 (pdQIV) - Глина коричневая, с затеками серой, полутвердая, с включением дресвы и щебня до 25-28%. Грунты встречены в скважинах №21, 22 под ИГЭ-2. Мощность грунтов 3,7-3,8 м.

Данные грунты объединены в отдельный ИГЭ-3.

Коренные породы (Cr2cp)

Грунты слоя 3 - представлены: флишевым ритмичным переслаиванием мергелей от низкой прочности до малой прочности, от темно-серых и зеленовато-серых до серых и бежеватых-серых, от выветрелых очень трещиноватых до слабовыветрелых и слаботрещиноватых. Порода плотная, размягчаемая. Слои мергелей имеют мощность 6- 28 см. Грунты встречены повсеместно. В верхней части они весьма трещиноватые и выветрелые с прослоями суглинка. Изученная мощность мергелей 4,4-12,4 м.

Данные грунты объединены в отдельный ИГЭ-4.

Согласно стратиграфической таблице, толща коренных пород относится к кампанскому ярусу верхнемеловой системы.

Азимут простирания верхнемеловых отложений 290-310° на северо-запад, угол падения пород 20-35° на юго-запад.

В связи с колебаниями простирания пород флиша и неоднородностью литологического состава, кровля коренных пород имеет волнистый характер.

1.2.2. Гидрогеологические условия территории проектирования.

На момент производства полевых работ – январь 2023 г. подземные воды были вскрыты на глубин 1,3-6,5 м.

Статический (установившийся) уровень подземных вод (УПВ) установлен на глубине 0,9-3,4 м (абс.отм. 93,84-108,26).

Согласно п.5.4.8 СП 22.13330.2016, на исследуемой территории по характеру подтопления относится к подтопленной территории, т.к. установившиеся уровни подземных вод ниже 3,0 м.

Таким образом, площадь работ в гидрогеологическом отношении по критерию типизации территорий по подтопляемости можно классифицировать как подтопленную. Район I-A1, (подтопленные в естественных условиях) (приложение И СП 11-105-97 часть II).

Этот фактор необходимо учитывать при принятии конструктивных решений при проектировании, а в последующем, при проведении строительных работ и в процессе эксплуатации здания.

Воды слабонапорные, приурочены к четвертичным и меловым отложениям.

Основное питание водоносный горизонт получает за счёт инфильтрации в грунты атмосферных осадков. Уровень подземных вод испытывает колебания в зависимости от интенсивности и длительности атмосферных осадков.

Так как воды на участке работ представлены одним водоносным горизонтом, было отобрано четыре пробы воды для определения степени агрессивности жидкой среды по отношению к железобетонным и металлическим конструкциям.

Выводы относительно агрессивности жидкой.

1.2.3. Специфические грунты.

К специфическим грунтам на исследуемом участке относятся техногенные грунты.

Насыпные техногенные грунты представлены суглинками щебенистыми.

Мощность техногенного слоя 0,6-4,0 м. Техногенные насыпные грунты выделились в ИГЭ-1.

Давность отсыпки техногенных грунтов более 3-х лет, т.е. они слежавшиеся.

Специфическими особенностями техногенных грунтов является их способность к длительным изменениям структуры и свойств во времени при замачивании, динамических

нагрузках и других внешних воздействий. Техногенные грунты принимать в качестве основания фундамента не рекомендуется.

1.2.4. Геологические и инженерно-геологические процессы в границах территории проектирования.

К отрицательным инженерно-геологическим и геологическим процессам и явлениям, влияющих на общую устойчивость исследуемой площадки, следует отнести эндогенные и экзогенные процессы.

Эндогенные процессы представлены высокой сейсмичностью площадки – фоновая сейсмичность для сооружений нормального уровня ответственности согласно СП 14.13330.2018 по карте ОСР-2015-В для г.Геленджик составляет 9 баллов (для проектирования объектов массового строительства). По сейсмическим свойствам грунты участка строительства ИГЭ-1-3 относятся ко второй категории, ИГЭ-4 относятся к первой категории.

Сейсмичность участка принимать по отчету СМР.

Экзогенные процессы на исследуемом участке представлены:

1. выветривание. При длительном держании открытыми строительных выработок, грунты способны подвергаться процессам выветривания и ухудшать свои прочностные свойства.

Выводы и рекомендации:

1. По сложности инженерно-геологических условий участок инженерно-геологических изысканий относится ко II категории сложности (СП 47.13330.2016, прилож. Г).

2. Исследуемый участок изысканий находится в Краснодарском крае, г.Геленджик, 3-й км Сухумского шоссе (рис.1). В геоморфологическом отношении трасса изысканий находится на выположенном южном склон Маркотхского хребта. В тектоническом отношении район приурочен к южному склону Северо-Западного Кавказа, входит он в Новоросийско-Лазарейской синклиний.

3. Абсолютные отметки в пределах площадок строительства 96,24-109,24 м.

4. По литологическим особенностям и физико-механическим свойствам на участке изысканий выделено 4 инженерно-геологических элементов (ИГЭ): - ИГЭ - 1 – насыпные грунты – суглинки щебенистые. Мощность 0,6 – 4,0 м, - ИГЭ - 2 – суглинки полутвёрдые тяжелые пылеватые дресвяные. Мощность 1,4-1,6 м, - ИГЭ - 3 – глины полутвердые легкие пылеватые дресвяные. Мощность 3,7-3,8 м, - ИГЭ - 4 – мергели малопрочные слабовыветрелые. Изученная мощность 4,4-12,4 м.

5. Основные нормативные и расчётные характеристики грунтов при доверительных вероятностях α II = 0,85 и α I = 0,95 приведены в таблицах главы 5 и сводной таблице – Приложение И.

6. Нормативную глубину сезонного промерзания грунтов принимать согласно п.п. 5.5.2-5.5.3 СП 22.13330.2016 и СНиП 2.01.01-82. Для Краснодарского края она составляет 0,8 м. Согласно п.5.5.3 СП 22.13330.2016 - для районов, где глубина промерзания не превышает 2,5 м, её нормативное значение допускается определять по формуле - $d_{fn} = d_0 M$

где $d_0 = 0,23$ (у нас в пределах глубины промерзания находятся глинистые грунты).

M - это сумма среднемесячных отрицательных температур для района за год.

$M = 0,0$ (данные по СП). Следовательно: $d_{fn} = 0,23 * 0,0 = 0$ м.

Расчётную глубину промерзания принимать согласно 5.5.4 СП 22.13330.2016 и вычисляют по формуле:

$d_r = k_h d_{fn}$, где k_h - коэф-т, учитывающий влияние теплового режима сооружения, принимаемый для наружных фундаментов неотапливаемых сооружений 1,1 (т.2 СП 22.13330.2016);
 $d_r = 0 * 1,1 = 0$ м.

т.о. промерзание грунтов отсутствует.

7. Во избежание неравномерных осадок проектируемых зданий, грунтами основания фундаментов должны служить грунты однородные по своим геотехническим свойствам. Окончательное решение по выбору типа фундамента и глубины его заложения остаётся за проектной организацией.

8. Специфические грунты в пределах данной территории представлены: насыпными грунтами. Насыпные грунты распространены повсеместно и представлены суглинками щебенистыми. Мощность 0,6-4,0 м. Давность отсыпки грунтов более 3-х лет, т.е. они слежавшиеся. Специфическими особенностями техногенных грунтов является их способность к длительному изменению структуры и свойств во времени в результате замачивания, динамических нагрузок и других внешних воздействий. Насыпной грунт использовать в качестве грунтового основания не рекомендуется.

9. На момент производства полевых работ – январь 2023 г. подземные воды были вскрыты на глубин 1,3-6,5 м.

Статический (установившийся) уровень подземных вод (УПВ) установлен на глубине 0,9-3,4 м (абс.отм. 93,84-108,26).

Согласно п.5.4.8 СП 22.13330.2016, на исследуемой территории по характеру подтопления относится к подтопленной территории, т.к. установившиеся уровни подземных вод ниже 3,0 м.

Таким образом, площадь работ в гидрогеологическом отношении по критерию типизации территорий по подтопляемости можно классифицировать как подтопленную. Район I-A1, (подтопленные в естественных условиях) (приложение И СП 11-105-97 часть II).

Этот фактор необходимо учитывать при принятии конструктивных решений при проектировании, а в последующем, при проведении строительных работ и в процессе эксплуатации здания.

Выводы относительно агрессивности жидкой среды представлены в Приложении И.

10. Для расчётов возможных притоков грунтовых вод в строительные котлованы и траншеи рекомендуется принимать коэффициенты фильтрации, приведённые в таблицах главы 6.

11. Сейсмичность участка изысканий для сооружений нормального уровня (массового строительства) согласно СП 14.13330.2018 по карте ОСР-2015-В в баллах шкалы MSK первой

ступени сейсмической опасности для г.Геленджик составляет 9 баллов (для проектирования объектов массового строительства). Сейсмичность участка принимать по отчету СМР.

12. Группы грунтов по трудности разработки принимать согласно ТЭР-2001 «Земляные работы» и данным таблицы Приложения И.

13. Лабораторные испытания грунтов выполнены в соответствии с действующими ГОСТами. Результаты испытаний обработаны методами математической статистики по ГОСТ 20522-2012. Всего проанализировано 46 проб грунта.

14. На основании анализа инженерно-геологических условий проектом следует предусмотреть:

- а) мероприятия, регламентированные нормами строительства в сейсмических районах;
- б) мероприятия по охране окружающей среды.

1.3. Гидрогеологическое строение территории проектирования.

1.3.1. Краткая гидрогеологическая характеристика.

Гидрогеологические условия района отличаются большой сложностью, и недостаточностью изученности.

Описываемая территория располагается в пределах западной части Кавказской гидрогеологической складчатой области.

Ранее проводимыми работами установлены общие гидрогеологические закономерности Черноморского побережья Кавказа, основные положения которых сводятся к следующему:

- четко выделяются две группы подземных вод, приуроченные соответственно к четвертичным и дочетвертичным отложениям.

- для гидрогеологии четвертичных отложений характерна связь наиболее водообильных горизонтов грунтовых вод с валунно-галечниковыми осадками переуглублений речных долин, сформировавшихся в результате позднеплейстоценовых эвстатических колебаний Черного моря. Указанные горизонты содержат основные ресурсы пресных подземных вод побережья. Вне речных долин развиты склоновые образования с относительной обводненностью.

- водоносность дочетвертичных отложений контролируется степенью их трещиноватости.

Выделяются две генетические разновидности трещин. Первая включает трещины экзогенного происхождения (выветривание и прочее), по которым циркулируют преимущественно инфильтрационные воды (зона активного водообмена мощностью в среднем 50-60 м). Интенсивность экзогенной трещиноватости находится в тесной связи с литологией пород, а также обусловлена первичной нарушенностью отложений и их положением в рельефе. Вторая группа трещин объединяет тектонические трещины, связанные с отдельными зонами разрывных нарушений. По ним циркулируют воды различной минерализации. - в разрезе дочетвертичных (мезокайнозойских) отложений выделяются отчетливо отличающиеся между собой терригенные и карбонатные комплексы пород. В карбонатных отложениях основное движение подземных вод

происходит по поперечным трещинным системам, разобщенным участками практически водонепроницаемых (без открытой трещиноватости) пород. В терригенных комплексах палеогена и нижнего мела выделяются отдельные пачки и слои сложенные, преимущественно, классическими породами (песчаники, алевролиты), разделенные водоупорными глинисто-аргиллитовыми толщами. Такое строение геологического разреза обуславливает наличие пластовых порово-трещинных вод.

- существенное влияние на распределение различных типов подземных вод оказывает структурно-фациальная зональность территории. Структурно-фациальные зоны характеризуются определенными комплексами литологических разностей пород.

В качестве основных таксономических единиц выделены водоносные комплексы четвертичных, плиоценовых, палеоценовых, меловых отложений.

2.Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Район работ расположен в европейской части Российской Федерации, в юго-западной части Краснодарского края, в пределах г. Геленджик, по Луначарского или 3-й км Сухумского шоссе в 3,6 км от уреза воды.

В геоморфологическом отношении район изысканий расположен на побережье Черного моря в южной предгорной зоне Северного Кавказа.

Город Геленджик вытянут на 15 км амфитеатром вокруг Геленджикской бухты и окружён горами Северного Кавказа. В юго-западной части город окаймлён отрогами хребта, подходящими к городу с северо-запада. Самая высокая точка на территории Геленджика — гора Тхаб (905 м). Горы защищают город от холодных воздушных масс, идущих с континента. Если мощность приходящих воздушных масс с северо-востока превышает высоту хребта, то они способны переваливать через горы, защищающие город от холодных вторжений с континента, вызывая при этом явление боры.

Западный склон ближайшего к морю хребта почти полностью лишен древесной растительности, из-за наблюдающихся здесь больших скоростей ветра при боре. Но уже в 50-60 м ниже водораздельной линии восточные склоны этого хребта, западные и восточные последующих хребтов и расположенные между ними долины сплошь заполнены густым лиственным лесом с преобладанием дуба, бука, граба, ольхи, осины и др.

Участок изысканий находится в западной части г. Геленджик, где расположен основной жилой массив города, и представляет собой ненарушенную, ровную, слабонаклонную в сторону моря поверхность. Отметки рельефа площадки изменяются от 96,24 до 109,26 м.

Проектируемая территория граничит:

- с севера с землями муниципального образования город-курорт Геленджик, территорией ул. Геленджикский проспект;

- с востока с землями муниципального образования город-курорт Геленджик, с участками кадастровые номера 23:40:0411006:369, 23:40:0411006:386, 23:40:0411006:388, а также с землями муниципального образования город-курорт Геленджик;

- с юга с землями муниципального образования город-курорт Геленджик;

- с запада с землями муниципального образования город-курорт Геленджик;

Земли в границах проектирования относятся к категории «земли населенных пунктов».

Настоящим проектом разработана планировочная структура территорий во взаимосвязи с прилегающей сложившейся застройкой и с учётом влияния зон планировочных ограничений.

В проектных решениях учитывались данные кадастрового учёта земель на период проектирования (декабрь 2022 г., январь-февраль 2023 г.).

Данный проект планировки является основой для разработки проектов межевания территорий, проектов застройки и других элементов планировочной структуры.

2.1. Использование территории в период подготовки проекта планировки.

Территория проектирования характеризуется частично сложившимися границами зон размещения объектов капитального строительства зон размещения объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

Сложившиеся планировочные решения в границах рассматриваемой территории, характеризуются частично освоенной территорией зоны существующих объектов коммунальной и социальной инфраструктуры.

В границах зон существующего размещения объектов капитального строительства общественного назначения, формируются границы зон объектов капитального строительства и линейных объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования застройки.

Расположение объектов транспортной инфраструктуры в зонах размещения объектов капитального строительства обеспечивает нормативную доступность и организацию движения транспорта и пешеходов в границах планируемой территории.

В границах планируемой территории расположены инженерные сети объектов различного назначения, подлежащие сносу, демонтажу и переносу из зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2.3. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства общественного назначения.

Объекты капитального строительства общественного назначения РИТЭЙЛ-ПАРКА «ГУЛЛИВЕР» планируется разместить на земельных участках с условными номерами ЗУ4, ЗУ7, а также на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0411006:12.

2.4. Зоны планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры.

Зоны планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства в составе линейных объектов обосновываются границами красных линий улично-дорожной сети и зонами размещения объектов капитального строительства в границах формируемых элементов планировочной структуры. Границы зон объектов коммунальной инфраструктуры определены параметрами планируемой застройки и обеспечивают совместимость с существующими объектами капитального строительства жилого и иного назначения и соответствуют требуемым охранным зонам инженерных сетей, минимально допустимым расстояниям до фундаментов объектов капитального строительства, установленные СП 42.13330.2016.

2.5. Зоны планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры.

Улично-дорожная сеть сформирована с учетом сложившейся застройки и насущных на данный момент потребностей.

Добавлены новые транспортные связи в виде новых дорог, обеспечивающих доступ к новым участкам. Все вновь проектируемые дороги и внутриквартальные проезды оснащены тротуарами.

Требуемый уровень обеспеченности и доступности объектов транспортной инфраструктуры для зон сложившейся застройки и зон планируемого размещения объектов капитального строительства обосновывается размещением в границах зон, проездов с твёрдым усовершенствованным покрытием, совмещённых с открытыми парковками автотранспорта.

Проектом предусматривается формирование системы уличной сети с выходами на существующие (Геленджикское шоссе) и перспективные улицы (3-й км. Сухумского шоссе).

2.6. Баланс территории в границах проектирования

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Ориентировочная общая площадь в границах проектируемой территории	га	5,25
2	Площадь зон планируемого размещения объектов капитального строительства общественного назначения	га	3,281
3	Площадь зон планируемого размещения элементов благоустройства	га	0,371
4	Площадь зон планируемого размещения элементов благоустройства, проездов, парковок	га	0,792
5	Площадь территории общего пользования (улично-дорожная сеть)	га	0,806

3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также расчётным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчётным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Настоящей документацией размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения в границах территории проектирования не предусмотрено.

В границах рассматриваемой территории элементов планировочной структуры размещаются объекты капитального строительства местного значения:

- объекты капитального общественного назначения;
- объекты коммунальной инфраструктуры;
- объекты транспортной инфраструктуры;

3.1. Обоснование планируемых параметров объектов капитального строительства.

При определении планируемых параметров размещаемых объектов капитального строительства, учтены требования «Нормы градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик», утвержденным решением городской Думы №769 от 26.06.2012 г. (в ред. № 531 от 29.07.2022 г.) и градостроительных регламентов территориальных зон:

Т1 Зона улично-дорожной сети;

С2 Зона озеленённых территорий специального назначения;

К Коммунально-складская зона;

ОД1 Многофункциональная общественно-деловая зона,

установленных «Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденных Решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 16 августа 2022 года № 534».

3.1.1. Тип застройки.

Общественные здания – торговые центры, объекты общественного питания.

3.1.2. Этажность.

- 2, количество этажей 3.

3.1.3. Назначение.

На земельных участках с условными номерами **ЗУ4, ЗУ7** два общественных здания торгового назначения, на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0411006:12 кафе/закусочная по системе экспресс окно «на вынос».

3.1.4. Техничко-экономические показатели.

Земельный участок (графическая часть лист ПП-1, ПП-2)	Площадь земельного участка, м ²	Площадь застройки, м ²	Процент застройки в границах участка, %	Вид использования земельного участка в соответствии с проектом планировки территории
1	2	3	4	5
ЗУ4	13 586	6 868	51	объекты торговли, торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2), общественное питание (код 4.6)
ЗУ7	18 933	8 925	47	объекты торговли, торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2), общественное питание (код 4.6)
23:40:0411006:12	300	117	40	общественное питание (код 4.6)

Примечание: Все показатели уточняются при разработке проектной документации.

3.2. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

При застройке рассматриваемой территории получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не требуется.

3.3. Обоснование планируемых параметров объектов капитального строительства общественного назначения.

Планируемые параметры объектов капитального строительства в границах территории проектирования для обеспечения потребностей жителей города и отдыхающих.

3.4. Обоснование планируемых параметров и расчётных показателей обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры.

При определении границы зоны планируемого размещения сетей инженерного обеспечения, учитывались следующие факторы:

- 1) границы существующих земельных участков в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости;
- 2) границы планировочных элементов;
- 3) обеспечение возможности размещения оборудования, необходимого для строительства сетей и их дальнейшего обслуживания;
- 4) возможность подключения к магистральным сетям;
- 5) обеспечение возможности проезда строительной техники.

В зданиях предусматривается полное санитарно-техническое обеспечение.

При определении расчётных показателей обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры, при разработки проектной документации, учесть требования «Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт

Геленджик», утвержденным решением городской Думы №769 от 26.06.2012 г. (в ред. № 531 от 29.07.2022 г.).

В границах рассматриваемой территории расположены следующие объекты инженерного обеспечения: водоснабжение, водоотведение, ливневая канализация, электроснабжение, газоснабжение, см. графическую часть данного тома.

3.4.1. Водоснабжение.

Организацию водоснабжения планируется осуществить от централизованной системы водоснабжения город-курорт Геленджик.

Трассировка сетей уточняется при разработки проектной документации. Согласно письму ООО «Концессии водоснабжения-Геленджик» о предоставлении информации № КВГ/332-23 от 24.01.2023, точки подключения к городской сети будут определены техническими условиями.

Ориентировочный объем водоснабжения: 351,17 куб. м/сутки.

3.4.2. Водоотведение.

Организацию водоотведения планируется осуществить от централизованной системы водоснабжения город-курорт Геленджик.

Трассировка сетей уточняется при разработки проектной документации. Согласно письму ООО «Концессии водоснабжения-Геленджик» о предоставлении информации № КВГ/332-23 от 24.01.2023, точки подключения к городской сети будут определены техническими условиями.

Ориентировочный объем водоотведения: 351,17 куб. м/сутки.

3.4.3. Дождевая канализация.

Отвод поверхностного стока в проектных границах территории от новых объектов капитального строительства намечается осуществить самотеком по рельефу через дождеприёмные решетки.

Трассировка сетей уточняется при разработки проектной документации. Согласно письму, Управление ЖКХ Администрации Муниципального образования город-курорт Геленджик о предоставлении информации № 45-569/23-13 от 16.02.2023, точки подключения к городской сети будут определены техническими условиями. Ближайшая сеть централизованной ливневой канализации к рассматриваемой территории располагается - Геленджикский проспект.

Ориентировочный объем ливневой канализации: 18 454 куб. м/год.

3.4.4. Электроснабжение.

Система электроснабжения в границах проектируемой территории централизованная.

Трассировка сетей уточняется при разработки проектной документации. Согласно письму филиал АО «НЭСК» о предоставлении информации № 34.4.НС-08/155 от 23.01.2023, точки подключения к городской сети будут определены техническими условиями.

Ориентировочный объем электропотребления: 3189 кВт – 2-я категория надёжности.

3.4.5. Газоснабжение.

На рассматриваемой территории имеется существующая газопроводная сеть.

Трассировка сетей уточняется при разработки проектной документации. Согласно письму, филиал №10 АО «Газпром газораспределение Краснодар» о предоставлении информации № 624 от 20.01.2023, точки подключения к городской сети будут определены техническими условиями

Ориентировочный объем: 670,80 куб. м/час., максимальный часовой расход.

3.5. Параметры, расчетные показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.

На земельных участках с условными номерами ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ8, ЗУ9 планируется размещение путём строительства улично-дорожной сети соединяющий Геленджикский проспект и 3-й км. Сухумского шоссе, связав все основные объекты общественного назначения на рассматриваемой территории и соседними территориями.

Технико-экономические показатели планируемой автомобильной дороги представлены в таблице.

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество*
1	Категория дороги	кат.	Магистральная улица районного значения (транспортно-пешеходная)
2	Расчётная скорость движения	км/ч	40
3	Протяжённость	м	662,0
4	Число полос движения	шт.	2
5	Ширина проезжей части	м	8 (4,0 + 4,0)
6	Ширина пешеходной части тротуара (обочина)	м	1,60 / 2,50
7	Тип дорожной одежды	тип	Капитальный
8	Тип покрытия	тип	Асфальтобетон

Обеспечение проектируемой территории объектами транспортной инфраструктуры осуществляется с учётом совместимости с существующей улично-дорожной сетью (УДС) и планировочными решениями ранее утверждённой документации по планировке территории.

3.5.1. Обеспеченность территории проектирования сооружениями для хранения и парковки транспортных средств.

Расчет потребности парковочных мест для запланированного строительства при разработке проектной документации выполнен согласно градостроительным регламентам, а также в соответствии с «Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик», утвержденным решением городской Думы №769 от 26.06.2012 г. (в ред. № 531 от 29.07.2022 г.).

Потребность мест для хранения и парковки автомобилей из расчета:

- западный блок (ЗУ4) – 1 п/м на 70 кв. м общей площади;
- восточный блок (ЗУ7) – 1 п/м на 40 кв. м общей площади;
- для предприятий общественного питания – 1 п/м на 5 посадочных мест;

Расчёт потребности мест для хранения и парковки автомобилей:

- общая площадь торгового назначения, восточный блок $9\,185,80\text{ м}^2$ ($9\,185,80 / 40 = 230$ м/места).
- общая площадь торгового назначения, западный блок $5\,990,50\text{ м}^2$ ($5\,990,50 / 70 = 86$ м/места)
- вместимость предприятий общественного питания $200 + 130 = 330$ мест ($330 / 5 = 66$ м/мест);

Итого расчётное потребность парковочных мест $230 + 86 + 66 = 382$ м/мест.

Количество парковочных мест по проекту 479 м/мест.

▪ Согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», п. 5.2.1 на индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10% мест для транспорта инвалидов.

Специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске потребуется из расчета, при числе мест – от 201 до 500 включительно – 8 мест и дополнительно 2% от количества мест свыше 200.

Таким образом, в общем количестве машино-мест потребуется:

$382 \times 0,1 = 38$ машино/места для автотранспорта маломобильных групп, из них $8 + (182 \times 0,02) = 8 + 4 = 12$ машино-мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

Размер одного парковочного м/места принят – $5,3 \times 2,5$ м, для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске – $6,0 \times 3,6$ м.

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

4.1. Общие положения.

Мероприятия по обеспечению требований гражданской обороны (ГО), предупреждению чрезвычайных ситуаций и устранению их последствий в периоды эксплуатации и строительства объекта предусмотрены в составе строительных норм и правил, обязательных на всех этапах строительства и эксплуатации объекта. Согласно положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации разработка раздела проектной документации по обеспечению ГО, предупреждению чрезвычайных ситуаций и устранению их последствий не требуется.

Наряду с мероприятиями, предусматриваемыми проектными решениями необходимо также выполнять мероприятия, предусмотренные документами территориального планирования района строительства.

В соответствии со СНиП 2.01.51-90, проектируемая территория располагается вне зон возможных разрушений, возможного опасного химического заражения и возможного опасного радиоактивного заражения.

4.2. Риски возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

На проектируемой территории наиболее вероятными местами возникновения аварий могут быть повреждения инженерных коммуникаций.

Риск возникновения аварий на автотранспорте. Причиной возникновения чрезвычайной ситуации могут стать аварии на транспортных коммуникациях, по которым возможна транспортировка взрывопожароопасных веществ (СУГ (пропана) и бензина в автомобильных цистернах). Наиболее опасной аварией на автотранспорте является разлив бензина при разгерметизации автоцистерны, наиболее вероятной – пролив бензина при повреждении бензобака емкостью 50 литров, сопровождающийся взрывом и пожаром.

Вероятность возникновения и развития аварий, связанных с возгоранием и взрывами на автотранспорте составляет $3,4 \times 10^{-6}$. Вероятность аварий увеличивается в период стихийных бедствий (гололед, снежные заносы, наводнения, ливневые дожди).

При этом зоны действия поражающих факторов при наиболее опасном и наиболее вероятном сценариях аварий на автотранспорте составляют:

- автоцистерна: пожар пролива (максимальная зона) – 37,12 м;
- взрыв (максимальная зона) – 148,72 м;
- легковой автомобиль (50 л):
- пролива (максимальная зона) – 3,56 м;
- взрыв (максимальная зона) – 22,16 м.

Риск возникновения бытовых пожаров. Меры противопожарной охраны:

- усиление противопожарных мероприятий в местах массового сосредоточения людей;
- контроль за соблюдением правил пожарной безопасности;
- установление аншлагов противопожарной тематики.

4.3. Риски возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера.

Согласно результатам инженерных изысканий для данной территории, выявлены опасные геологические эндогенные и экзогенные процессы.

Среди опасных эндогенных геологических процессов возможных в пределах участка, в первую очередь, следует отметить сейсмичность. По данным ЦОМЭ ГС РАН с 1961 по 2004 год в прилегающем районе произошло порядка 40 землетрясений с магнитудой от 2,2 до 5,8 и глубиной очагов от 0 до 65 км. В целях обеспечения сейсмобезопасного строительства и сейсмостойкости объектов народного хозяйства, с 15 апреля 2001 года на территории Краснодарского края введены новые строительные нормативы СНК 22-301-2000 “Строительство в сейсмических районах Краснодарского края” (ТСН 22-302-2000) и СНКК 23-302-2000 “Энергетическая эффективность жилых и общественных зданий”, утвержденные департаментом по строительству и архитектуре Краснодарского края и зарегистрированные Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно- коммунальному комплексу.

Участок изысканий находится в сейсмически опасном районе. Фоновая сейсмичность для объектов массового строительства по СП 14.13330.2011 и по ТСН 22-301-2000г. по Краснодарскому краю составляет 8 баллов (ОСР 97А), 9 баллов (ОСР 97В) и 9 баллов (ОСР 97С).

Согласно СП 14.13330.2014 и СНКК 22-301-2000 территория застройки находится в зоне возможного развития 8 бальных землетрясений, категория грунтов по сейсмическим свойствам II, поскольку площадка сложена сильно выветрелым и трещиноватым скальными грунтами отложениями.

Экзогенные процессы выражаются эрозионной деятельностью и ветровыми процессами.

Эрозионная деятельность связана с процессами интенсивного временного стока и проявляется сезонно в обильные дождевые периоды.

К опасным экзогенным процессам также относится эрозионная и разрушительная деятельность ветра, особенно связанная с явлением «боры» - северо-восточного ветра, который нередко носит ураганный характер. «Бора» наблюдается преимущественно в зимний и осенний периоды ее продолжительность в среднем 47 дней в году при скорости ветра более 20 м/с.

4.4. Системы оповещения об опасностях.

Оповещение является одним из важнейших мероприятий, направленных на проведение органов управления, сил ГО в готовность и доведение в минимально короткие сроки сигналов и распоряжений об угрозе нападения противника, о воздушной опасности, радиоактивном, химическом и бактериологическом заражении и о начале эвакуационных мероприятий.

Организация и осуществление оповещения проводится в соответствии с «Положением о системах оповещения населения», утвержденном совместным приказом МЧС России, Мининформсвязи России и Минкультуры России от 25 июля 2006 № 422/90/376, зарегистрированным Минюстом России. В указанной системе объединяются функции оповещения как в интересах ГО, так и в целях предупреждения ЧС.

В чрезвычайных ситуациях мирного и военного времени основным способом доведения сигналов гражданской обороны до строительной-монтажной бригады в период строительства автодороги, персонала дорожной службы и участников дорожного движения является передача речевой информации по каналам радиовещания, телевидения и сетям связи.

Возможно использование автомашин, оборудованных передвижными громко говорящими установками.

Для привлечения внимания перед передачей речевой информации включаются электросирены и другие сигнальные средства системы оповещения, что будет означать передачу предупредительного сигнала «Внимание всем!». После этого сигнала будет передан текст сообщения Главного управления МЧС России. Текст сообщения передается в течение 5 минут с прекращением передачи другой информации.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24 декабря 1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности".

5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

5.1 Основные положения.

При разработке проектной документации необходимо предусмотреть мероприятия по охране окружающей среды на период производства строительной-монтажных работ, а именно: - по рациональному использованию земель;

- по охране атмосферного воздуха от загрязнения;
- по охране поверхностных и подземных вод от загрязнения;
- по защите растительного и животного мира;
- по защите от шумового воздействия;
- охрана окружающей среды при временном размещении отходов.

Предлагаемый комплекс мероприятий по охране окружающей среды позволит значительно уменьшить негативное воздействие объекта на природную среду.

5.2 Охрана и рациональное использование земельных ресурсов.

В целях охраны и рационального использования земельных ресурсов при производстве строительно-монтажных работ должны соблюдаться основные требования к их проведению, обеспечивающие охрану территорий и земель в период строительства:

- использование мест размещения комплектующих, сырья, складирования отходов, почвогрунтов в соответствии с установленными требованиями и нормативами;
- осуществление строительных работ в соответствии с проектной документацией;
- соблюдение проектных отметок во избежание изменений естественного рельефа местности; - проведение строительных работ в границах отведенной территории;
- проезд строительной техники и автотранспорта к строительной площадке организовать по существующим дорогам; - устройство ограждения площадки строительства;
- отвалы грунта и материала при планировочных работах размещать таким образом, чтобы не препятствовать естественному стоку поверхностных вод в места их сбора для дальнейшей утилизации;
- не допускать, размыв складированного грунта на строительной площадке, по возможности для снижения размыва грунта выполнить посев трав;
- осуществлять работу техники только на обустроенном временном твердом покрытии;
- на территории площадки строительства объекта предусмотреть места установки временных бытовых и складских помещений, площадки для складирования стройматериалов (трубопроводов, кабелей, песка, щебня, металлоконструкций и т.д.);
- машины и механизмы, участвующие в процессе строительства должны постоянно подвергаться техническому осмотру и ремонту с целью предотвращения утечки горючесмазочных материалов;
- обязательное выполнение мероприятий по предотвращению захламления прилегающей территории и зоны производства работ мусором (своевременный сбор и вывоз строительных и бытовых отходов);
- песок и щебень для строительства должен приобретаться на предприятиях, имеющих сертификаты экологической безопасности поставляемых материалов;
- организация поверхностного стока при строительстве, запрещение отвода поверхностных вод и водоотлива в замкнутые понижения;
- организация мест временного складирования отходов в соответствии с санитарноэпидемиологическими и экологическими требованиями.

В период эксплуатации проектируемого объекта предусмотрены следующие мероприятия: - организация сбора и утилизации отходов в соответствии с классом опасности;

- комплексное благоустройство и озеленении территории;
- полив зеленых насаждений в летнее время, уход за цветниками и газоном, внесение удобрений в почву.

5.3 Охрана атмосферного воздуха от загрязнения.

Основные мероприятия по охране атмосферного воздуха направлены на обеспечение соблюдения нормативов качества атмосферного воздуха и сокращение вредных выбросов в атмосферу до нормативного уровня от всех источников загрязнения, как на стадии строительства, так и на стадии эксплуатации объекта.

Учитывая расположение участка, расстояние его от жилой зоны, господствующее направление ветров, для уменьшения воздействия на окружающую среду на период проведения строительных работ необходимо предусмотреть выполнение следующих организационно-технических мероприятий:

- при неблагоприятных метеоусловиях ввод в работу автотранспорта и дорожно-строительной техники должен производиться поочередно;
- исключить устройство временных складов ГСМ и заправку строительной техники на площадке;
- исключить в процессе строительства применение строительных материалов без сертификата качества или паспортов;
- запрещается разведение костров и сжигание любых видов материалов и отходов на строительной площадке;
- вся дорожно-строительная техника и автотранспорт с двигателями внутреннего сгорания, должны быть проверены на токсичность выхлопных газов и отрегулированы на минимально-допустимый выброс;
- строительные машины и оборудование должны находиться на объекте только на протяжении периода производства соответствующих работ;
- временные склады хранения инертных материалов (песок, щебень и т.д.) должны быть ограждены бордюром и постоянно увлажняться или иметь пленочное покрытие;
- запрет на оставление техники, не задействованной в технологии строительства с работающими двигателями в любое время.

Используемые строительные материалы (песок, гравий, цемент, лакокрасочные материалы) должны иметь санитарно-эпидемиологические заключения.

При перевозке сыпучих материалов во время строительства объекта необходимо исключать возможность потерь и загрязнения окружающей среды по пути следования и при перевалке грузов. Все виды работ, связанные с загрузкой, транспортировкой и разгрузкой сыпучих материалов должны быть механизированы и по возможности герметизированы (кузов автотранспорта накрывать брезентом, осуществлять орошение сыпучих материалов).

При эксплуатации объекта необходимо строго соблюдать проектные и технологические решения, не допускать нецелевого использования участка.

5.4 Охрана подземных и поверхностных вод от загрязнения.

Поступление загрязняющих веществ со сточными и ливневыми стоками с участков строительных работ на прилегающей к проектируемому объекту территории будет предотвращено путем:

- соблюдения требований нормативных документов по сбросу сточных вод;
- предотвращения утечек нефтепродуктов с технических и транспортных средств, задействованных при строительстве объекта и на прилегающем участке суши;
- устанавливается на въезде-выезде с территории стройплощадки комплекта оборудования для мойки колес автотранспортных средств, в результате исключается вынос твердых частиц грунта с территории строительной площадки на прилегающую территорию, тем самым сокращается количество поступления взвешенных веществ со сточными водами в городскую ливневую канализационную сеть.

Не предусматривать на территории строительства техническое обслуживание, мойку автотранспорта и строительных механизмов, а также их заправку. Исключить стоянку дорожно-строительной техники и автотранспорта на территории строительной площадки.

Применяемые в строительстве техника и механизмы должны быть в исправном состоянии, исключаящим подтекание ГСМ. Для временного складирования строительных материалов, отходов производства и потребления необходимо предусмотреть места, наиболее удаленные от уреза воды, с учетом невозможности их смывания в водный объект при выпадении атмосферных осадков.

Для снижения отрицательных воздействий на гидрологический и гидрохимический режим участка и прилегающей к нему территории на период строительства предусмотрены следующие мероприятия:

- минимизация загрязнения поверхностного стока за пределами стройплощадки путем устройства площадки для мойки колес автотранспорта, выезжающего с территории строительной площадки, и отведением сточных вод в специальный приямок с последующим вывозом на очистные сооружения для обезвреживания;
- ограждение строительной площадки с упорядочением отвода поверхностного стока по временной системе открытых лотков, осветлением его на 50-70% в земляных отстойниках и последующим отведением в дождевую канализацию, либо вывоз на очистные сооружения Горводоканала с помощью специализированного автотранспорта;
- оборудование противофильтрационными экранами специальных площадок временного размещения, складирования почво-грунтов, отходов, материалов и комплектующих; - обязательно выполняется антикоррозийная защита закладных деталей и других открытых стальных и алюминиевых конструкций;

- стальные трубы, прокладываемые в земле, покрываются антикоррозийной краской усиленного типа; - обязательно выполняется обмазочная и оклеечная гидроизоляция подземных частей зданий и сооружений;

- при эксплуатации строительных машин и механизмов запрещаются проливы горюче-смазочных материалов;

- в случае аварийного разлива нефтепродуктов очаг загрязнения локализуется, а весь загрязненный материал подвергается переработке;

- для санитарных нужд, работающих на строительной площадке, устанавливаются три биотуалета, обслуживание которых ведется специализированной организацией; - на строительной площадке запрещается проведение технического обслуживания и планового ремонта техники и механизмов, мойка технических средств;

- исключение сброса в дождевую канализацию отходов производства, в том числе и отработанных нефтепродуктов;

- удаление и утилизация отходов осуществляется централизованно.

Временное складирование отходов на территории осуществляется в специально отведенных местах с соблюдением правил временного накопления отходов, что полностью исключает возможность загрязнения подземных и поверхностных вод.

Мерами, позволяющими исключать поступление загрязнения в поверхностные и подземные воды, являются: создание водонепроницаемых покрытий в местах проезда автотранспорта, полная гидроизоляция всех подземных коммуникаций, сбор и отвод ливневых вод в проектируемую ливневую канализацию, обеспечение полной герметичности системы трубопроводов для отвода хозяйственных сточных вод.

С целью снижения выноса загрязненных веществ с поверхностным стоком эксплуатирующей организацией должны выполняться следующие условия:

- исключение сброса в дождевую канализацию отходов производства, в том числе и отработанных нефтепродуктов;

- организация регулярной уборки территории с максимальной механизацией уборочных работ;

- проведение своевременного ремонта дорожных покрытий;

- ограждение зон озеленения бордюрами, исключающими смыв грунта во время ливневых дождей на дорожные покрытия;

Мерами, позволяющими исключать поступление загрязнения в поверхностные и подземные воды, являются: создание водонепроницаемых покрытий в местах проезда автотранспорта, полная гидроизоляция всех подземных коммуникаций, сбор и отвод ливневых вод в проектируемую ливневую канализацию, обеспечение полной герметичности системы трубопроводов для отвода хозяйственно-бытовых сточных вод.

При соблюдении вышеуказанных требований негативное воздействие на водные ресурсы будет минимальным.

5.5 Мероприятия по охране растительного и животного мира.

При организации строительной площадки следует принять меры по сбережению и защите всех зеленых насаждений, подлежащих сохранению:

- в случае обнаружения на площадке при проведении строительных работ растений и животных, занесенных в Красную книгу, произвести пересадку и переселение на новое местообитание вдали от проведения строительно-монтажных работ;

- зеленые насаждения, не подлежащие вырубке или пересадке, следует оградить общей оградой, стволы отдельно стоящих деревьев, попадающих в зону производства работ, следует предохранять от повреждений, облицовывая их отходами пиломатериалов на высоту не менее 2 метров в целях предохранения от повреждений;

- не допускается засыпка грунтом корневых шеек, отдельно стоящие кусты следует пересадить;

- не допускается вырубка и пересадка древесной и кустарниковой растительности, не предусмотренной проектной документацией;

- при отсыпках или срезках грунта в зонах сохраняемых зеленых насаждений размер лунок и стаканов у деревьев должен быть не менее 0,5 диаметра кроны и не более 30 см по высоте от существующей поверхности земли у ствола дерева.

Устройство временного ограждения при землеройных работах в целях исключения попадания в котлован и траншеи представителей животного мира.

Также необходимо:

- ведение всех строительных работ и движение транспорта осуществлять строго в пределах отвода;

- запретить движение транспорта за пределами автодорог;

По окончании строительно-монтажных работ произвести благоустройство и озеленение территории.

В период эксплуатации необходимо предусмотреть выполнение мероприятий:

- производить, полив зеленых насаждений в летнее время;

- осуществлять уход за цветниками и газоном;

- вносить в почву удобрения;

- опрыскивать от вредителей и болезней деревья и кустарники.

5.6. Мероприятия по защите от шума.

На этапе строительства для исключения негативного шумового воздействия проектируемого объекта на жилую территорию, строительные работы необходимо преимущественно производить в дневное время суток (с 7 до 23 ч.), что позволит организовать полноценный отдых для жителей близлежащей жилой застройки. При необходимости продолжения работ в ночные часы, требуется

исключить работу наиболее шумных машин и механизмов: дорожной техники, автокранов, автосамосвалов и специализированного транспорта.

В дневное время необходимо оптимально распределить рабочее время, позволяющее минимизировать работу шумных механизмов.

Для снижения общего шумоизлучения, следует предусмотреть ограждение наиболее шумного оборудования шумозащитными экранами, завесами.

Для уменьшения шумового воздействия работающей строительной техники при проведении строительно-монтажных работ, необходимо предусмотреть следующие мероприятия:

- не допускать к работам строительную технику с поврежденным (пробитым, прогоревшим и т.д.) глушителем и отсутствующей системой звукоизоляции на стенках моторного отсека;

- машины и агрегаты, создающие шум при работе, следует эксплуатировать таким образом, чтобы уровни звука и звукового давления на рабочих местах и на территории строительной площадки не превышали допустимых величин, указанных в санитарных нормах, а именно:

- на моторные отсеки наиболее шумных машин и механизмов предусмотреть звукоизолирующие кожухи;

- предусмотреть устройство временных мобильных звукопоглощающих и экранирующих ограждений при работе строительной техники с максимальной нагрузкой и максимальным шумовым воздействием;

- не производить строительные и монтажные работы с участием машин и механизмов, эквивалентный уровень шума которых превышает 40 дБА, в ночное время суток;

- для снижения шумового воздействия на рабочих, непосредственно занятых на строительных, монтажных работах, необходимо обеспечить персонал средствами индивидуальной защиты (противошумные наушники, беруши и т.д.), по возможности в особо шумных зонах организовать дистанционное управление процессами, а также предусмотреть организационные мероприятия (выбор рационального режима труда и отдыха, сокращение времени воздействия шумовых факторов в рабочей зоне, лечебно-профилактические и другие мероприятия);

- зоны с уровнем звука свыше 80 дБА обозначаются знаками опасности. Работа в этих зонах без использования средств индивидуальной защиты слуха не допускается.

Для достижения санитарных нормативов уровня шума на территории, непосредственно прилегающей к жилым домам, проектом на стадии «Рабочая документация» предусмотреть посадку шумозащитных зеленых насаждений.

Посадка шумозащитной полосы зеленых насаждений осуществляется комбинированием деревьев с плотным примыканием крон и сплошным заполнением подкоронового пространства кустарником.

При разработке проекта на стадии «Рабочая документация» предусмотреть комбинированную посадку деревьев хвойных и лиственных пород.

Рекомендуемые породы деревьев, для устройства шумозащитных полос зеленых насаждений:

- лиственные породы: клен остролистный, вяз, липа мелколистная, тополь бальзамический;
- хвойные породы: ель, лиственница, сосна.

Рекомендуемые породы кустарников, для устройства живой изгороди, подлеска шумозащитных полос зеленых насаждений: клен татарский, спирея клинолистная, жимолость татарская, акация желтая, спирея, гордовина, терн белый, жимолость.

5.7. Мероприятия по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке и размещению опасных отходов.

В период проведения строительных работ и эксплуатации объекта необходимо соблюдать нормы и правила природоохранного законодательства в области обращения с отходами. В целях безопасного обращения с отходами необходимо выполнять следующие мероприятия:

- недопустимы захоронения отходов;
- обустройство мест временного накопления отходов должно соответствовать СанПиН 2.1.7.1322-03 «Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления»;
- перед началом строительства оборудовать площадку для сбора и хранения бытовых отходов, мусора от строительных работ и металлолома;
- установить емкости для раздельного хранения промасленной ветоши и песка, загрязненного минеральными маслами;
- организовать раздельный сбор и временное накопление отходов по совокупности позиций, имеющих единое направление использования либо подлежащих захоронению, обезвреживанию;
- своевременно вывозить излишки грунта, не допуская складирования и загрязнения прилегающей территории; - запрещается сжигание всех горючих отходов;
- не допускать загрязнение почвы красками и растворителями.

В процессе проведения строительных работ застройщик обязан вести в установленном порядке учет образующихся отходов, передаваемых другим лицам, размещаемых временно на территории строительства.

Предлагаемый к размещению объект является источником образования отходов разных классов опасности. Для минимизации негативного воздействия отходов на окружающую среду и здоровье население в периоды до момента отправки на полигон ТБО или для переработки на другое предприятие, временное размещение отходов предусматривается в местах, специально обустроенных для этих целей в соответствии с действующими нормами и правилами.

Площадки для временного размещения отходов должны:

- иметь покрытия, непроницаемые для токсичных веществ;
- быть оборудованы навесами и поддонами для предотвращения возможного загрязнения поверхностных вод вредными веществами.

Предприятию необходимо установить класс опасности отходов, не определенных федеральным классификационным каталогом отходов разработать паспорта опасных отходов для отходов, образующихся при строительстве и эксплуатации проектируемого объекта и согласовать в установленном законом порядке.

Сбор и накопление отходов производства и потребления осуществляется в соответствии с нормативными документами. Способ временного складирования отходов определяется их классом опасности.

Организации-застройщику необходимо разработать и согласовать в установленном порядке Проект нормативов образования отходов и лимитов на их размещение и получить лимиты на размещение отходов в Росприроднадзоре.

Правила для персонала предприятия по соблюдению техники безопасности при сборе, накоплении и транспортировке отходов, образующихся на объекте в период его эксплуатации, должны предусматривать создание условий, при которых отходы не окажут отрицательного воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

6. Обоснование очередности планируемого развития территории.

6.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения РИТЭЙЛ-ПАРК «ГУЛЛИВЕР», разработана в соответствии с документами территориального планирования и Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Геленджик.

Освоение территории, формируемой для размещения объектов капитального строительства на земельных участках, состоит из этапов:

1. Сбор исходно-разрешительной документации (ИРД).

В состав исходно-разрешительной документации обязательно включаются:

- документы, подтверждающие право собственности на землю (или договор аренды);
- градостроительная документация, подтверждающая возможность размещения планируемого к строительству объекта на выбранном участке;
- решения городской администрации;
- заключения и согласования от контролирующих служб и органов: санитарноэпидемиологической службы, технические условия пожарного надзора, заключение управления природными ресурсами и охраны окружающей среды, технические условия на разработку специализированных разделов ГО МЧС и другие;
- технические условия на инженерное обеспечение объекта, в том числе: водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, отведение стоков (хозбытовых, производственных, дождевых), присоединение к авто- и железным дорогам, подключение к сетям телефонизации, интернета и другие.

2. Выполнение инженерных изысканий.

Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

– материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, о факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменений, необходимых для разработки решений относительно такой территории;

– материалов необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений. Принятия конструктивных и объёмно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработке мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– материалов, необходимых для проведения расчётов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений;

– материалов, необходимых для проведения расчётов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, её согласовании или утверждении.

Состав и объем инженерных изысканий нормируется положениями свода Правил СП 47.13330.2012. До начала проектирования требуется выполнить следующие виды работ:

– инженерно-геодезические изыскания (съёмка рельефа, камеральная обработка, установка геодезических знаков);

– инженерно-геологические изыскания (определение свойств грунта, наличия и состава грунтовых вод, определение грунта основания под фундамент и другое);

3. Архитектурно-строительное проектирование.

Состав и объем текстовых и графических материалов проектной документации определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ №87 от 16.02.08 г. «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию».

4. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий проводится в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2012 г. № 272 «Об утверждении положения об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий».

5. Этапы развития территории.

Строительство предусматривается в один этап.

7. Основные показатели по территории проектирования.

№ п/п	Наименование	Количество
1	Площадь застройки (м ²)	15 910
2	Процент застройки (%)	30
3	Площадь озеленения (м ²)	9 100
4	Процент озеленения (%)	18
5	Площадь тротуаров, дорог и проездов (м ²)	27 490
6	Процент тротуаров, дорог и проездов (%)	52

8. Фото обследования участков проектирования.

Обследование участка проектирования проведено в 2022 г.



