







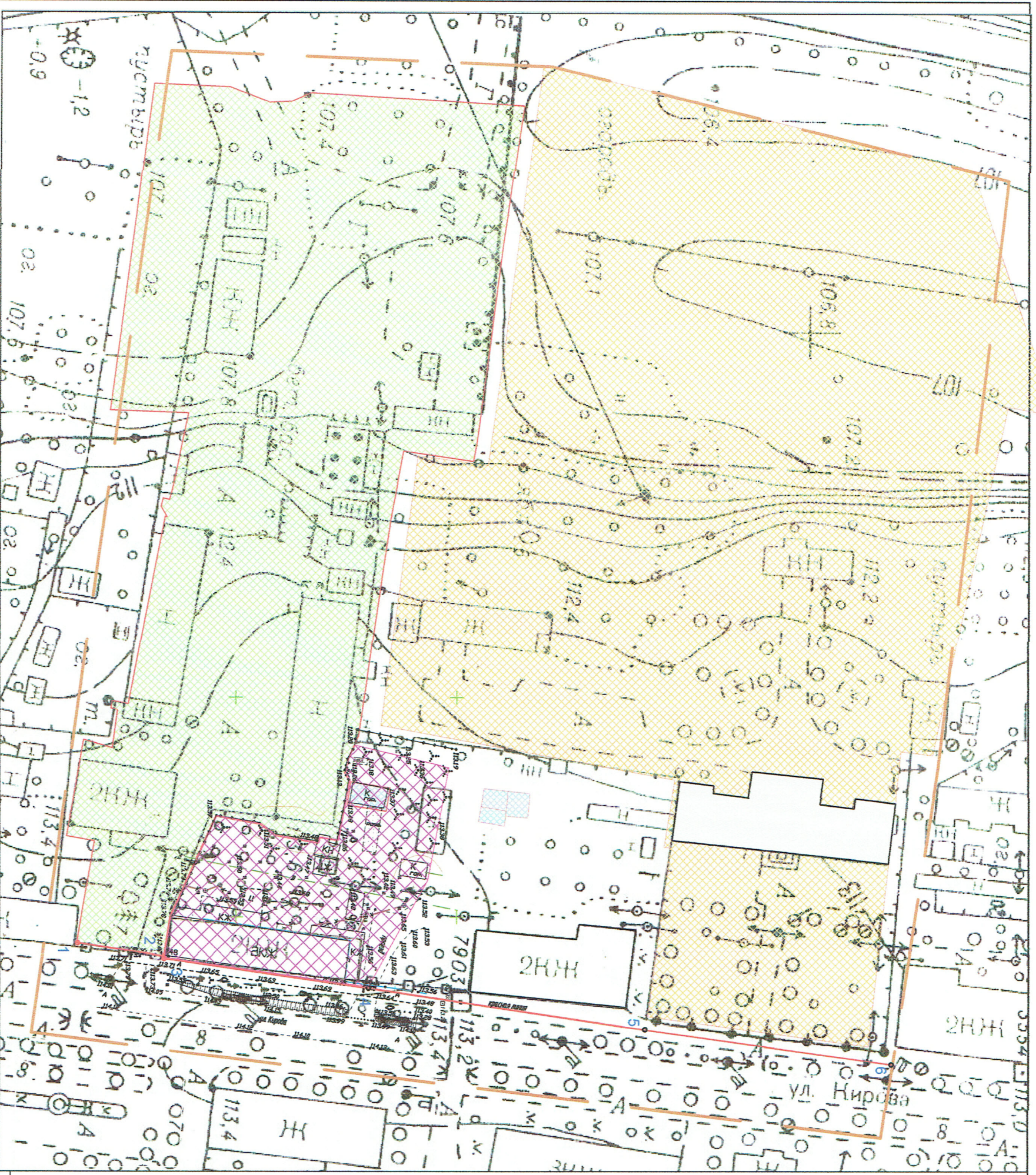


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  ГРАНИЦА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
-  Земельный участок для эксплуатации школы с кадастровым номером 23/02/005030017
-  Земельный участок производственной базы с кадастровым номером 23/02/005030021
-  Земельные участки для размещения гаража
-  Земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома по ул. Кирова, 148, проектируемая
-  ул. Кирова
-  проезд
-  ДОРОГИ, ПРОЕЗДЫ СУЩЕСТВУЮЩИЕ

ГЕОДАННЫЕ			
№	КОордината Y	КОордината X	Длина
1	2184805,80	41464,51	19,67
2	2184808,76	41483,96	0,45
3	2184809,30	41483,90	46,60
4	2184815,90	41530,01	58,20
5	2184824,77	41587,53	50,36
6	2184831,63	41637,41	

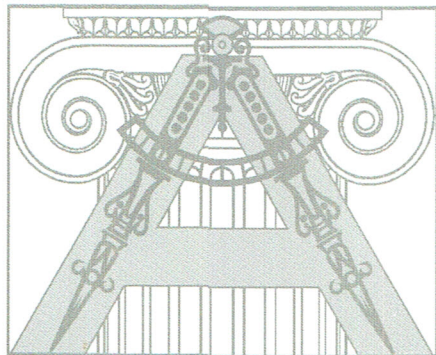


150-09.20/ПТТ

проект планировки с проектом размещения в его составе территории многоквартирного жилого дома по ул. Кирова, №8 в городе Хайленке

Том 1. Основная часть проекта планировки территории

Имя	Кодич	Лист	Листок	Подп.	Дата
Директор	Огуленко В.				
Инженер	Усанова Н.П.				
Чертеж планировки территории № 1:000					
АРХИТЕКТУРНО-ГРАДИСТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР г. Хайленк					



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
АРХИТЕКТУРНО – ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЦЕНТР

Объект: Проект планировки с проектом межевания в его составе территории малоэтажного многоквартирного жилого дома по ул. Кирова, 148 в городе Хадьженске»

Заказчик: Администрация Хадьженского городского поселения Апшеронского района

Том 2 Материалы по обоснованию проекта планировки
Пояснительная записка
Графические материалы

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Общая часть

Документация по планировке территории для размещения земельного участка малоэтажного многоквартирного жилого дома по ул. Кирова, 148, в городе Хадыженске разработана на основании постановления администрации Хадыженского городского поселения от 25.09.2020 г. № 321 «О подготовке проекта планировки с проектом межевания в его составе территории малоэтажного многоквартирного жилого дома по ул. Кирова, 148 в городе Хадыженске».

Разработка проекта осуществлена в соответствии с законодательными актами Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.12.2001 г. №136-ФЗ;

Целью проекта планировки и проекта межевания является:

- обеспечение устойчивого развития территории;
- выделение элементов планировочной структуры территории;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
 - установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установление границ земельных участков и сервитутов.

В границах разрабатываемого проекта планировки территории малоэтажного многоквартирного жилого дома по ул. Кирова, 148, в городе Хадыженске, объекты культурного наследия отсутствуют.

Территория проекта планировки расположена в зоне Ж- МЗ зоне застройки малоэтажными жилыми домами и частично в зоне П-5 и зоне ТОД-2.

1.2. Анализ фактического состояния и использования территории проектирования.

Эколого-градостроительная ситуация и природно-климатические условия

Территория проекта планировки расположена в центральной части города Хадыженска, ограничена ул. Кирова .

Климат Согласно климатическому районированию по СНИП 2,01,01-82, территория работ относится к подрайону III Б.

ПБ-150-09.20/ППТ

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						схема		
Директор		Осипенко С.В.				Пояснительная записка (обоснование)		
Инженер		Усанова Н.П.						
						ООО «АГЦ»		

По температурному режиму климат района относится к умеренно-континентальному с повышенным увлажнением. Продолжительность солнечного сияния здесь составляет 1600-2400 часов в год. Количество суммарной солнечной радиации, поступающей на данную территорию, колеблется от 118 ккал/см² на севере района до 120 ккал/см² на юге. Осень на территории изучаемого района наступает в середине сентября. Начало осени характеризуется здесь устойчиво теплой солнечной сухой и почти безветренной погодой с умеренно высокими температурами днем и прохладными ночами. Во второй половине октября температура воздуха переходит через 10° в сторону понижения. Примерно в этот же период отмечаются и первые заморозки. Дожди приобретают обложной характер, именно в этот период создаются благоприятные условия для флювиальных процессов, как временных водотоков, так и постоянных. В середине ноября происходит устойчивый переход температуры воздуха через 5°С.

Во второй половине декабря на большей части территории района температура воздуха переходит через 0°С в сторону понижения - наступает зима. В большинстве лет зима короткая (2-2,5 месяца) и неустойчивая. В горных районах продолжительность зимы увеличивается. Самым холодным месяцем зимы является январь. Средняя температура января колеблется от -5°С в предгорьях до -10°С в горах (Темникова, 1964).

В зимний период нередко резкие похолодания, когда минимальная температура воздуха понижается до -20°С -22°С. Среди зимы часты оттепели с температурами доходящими до 5-10°С и вызывающими сход снега.

На большей части Апшеронского района, особенно в горных районах, снежный покров устойчив и лежит с конца декабря-начала января до конца февраля-середины марта. Высота снежного покрова в горах составляет от 50 см до 2-3 м, в предгорной зоне - от 30 до 50 см (Гвоздецкий, 1954).

Весна наступает в конце февраля-первой декаде марта, в горах на высоте 1900 м - во второй декаде марта и позже. Полное оттаивание почвы наблюдается в феврале-начале марта. Нарастание тепла весной идет быстро. Через 15 дней после начала весны - в течение марта температура воздуха переходит через 5°С, а 10-20 апреля - через 10°С. К этому времени прекращаются заморозки.

Лето наступает во второй половине мая, а в горах до высоты 1700-1800 м над уровнем моря - в первой половине июля. Лето жаркое со среднемесячной температурой в июле, самом теплом месяце года, составляет 24-25°С, в горах - 20-22°С. В конце июня - начале июля температура воздуха переходит через 20°С и сохраняется выше этого предела 30-40 дней и менее. Однако летом в горах температура может сильно понижаться, и абсолютный минимум составляет 0°.

Летние осадки носят преимущественно ливневый характер. В предгорьях сумма осадков за теплый период увеличивается до 500 мм, а в горах - 800-900 мм (Темникова, 1964).

В летний период в связи с сильным нагреванием подстилающей поверхности увеличивается конвективная облачность и вырастает количество гроз. Наиболее часты они в июне (в среднем до 14 дней за месяц). Ливневые дожди сопро-



150-09.20/ППТ

Лист

Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

вождаются выпадением града. В отдельные годы за лето может насчитываться 8-9 дней с градом.

Температура воздуха. Среднемесячная температура воздуха на изучаемой территории колеблется от -9°C в зимнее время до $+25^{\circ}\text{C}$ в летние месяцы и составляет $8,9^{\circ}\text{C}$ за год.

Средняя температура летних месяцев колеблется от $+15^{\circ}\text{C}$ до $+20^{\circ}\text{C}$, а зимних – в пределах от -2 до -10°C .

Среднегодовое количество осадков в изучаемом районе составляет 734 мм в год.

Наибольшее количество осадков выпадает во второй половине осени, весной и в первую половину июня (июньские теплые дожди). Минимальное количество приходится на сентябрь.

Ветровой режим изучаемой территории подчиняется особенностям орографии местности. Здесь преобладают ветры северных румбов, как в теплые (53%), так и в холодные (36%) сезоны года, с увеличением зимой ветров южной составляющей (январь – 35%). Среднемесячная скорость ветра 1,5-2 м/с. Наибольшая скорость ветра наблюдается в декабре-марте, наименьшая – в июле. Максимальная сила ветра может подниматься до ураганной силы – 35 м/с. Вероятность такого ветра один раз в двадцать лет.

Инженерно-геологические условия по объекту

Местоположение, геоморфологические условия, общие сведения – Участок находится в центральной части города Хадыженска.

В геоморфологическом отношении площадка расположена в пойменной террасе реки Пшиш и реки Хадажка. Глубина залегания уровня грунтовых вод в районе проекта планировки в летнее время года в пределах пойменной террасы составляет от 0.0 до 2.0 м. Вдоль русел рек Пшиш и Хадажка прослеживаются высокая и низкая поймы и I надпойменная терраса (НПТ), отчленяющиеся друг от друга уступами высотой до 4 м в южной части, и до 1,5 м – в северной. Высота I НПТ над урезом воды – 4-6 м. Высокая пойма и II НПТ развиты фрагментарно. Высота II НПТ над урезом воды в реке Пшиш составляет 15 м (ул. Кирова).

Инженерно-геологическая изученность – основывается на материалах инженерно-геологического районирования при разработке генерального плана Хадыженского городского поселения.

Геолого-литологическое строение – геолого-литологическое строение участка приведено на основе данных генерального плана Хадыженского городского поселения. Участок расположен в П-4в инженерно-геологическом подрайоне, характеризующимся следующими характеристиками:

- **геоморфологическое строение**- поверхности первой и второй НПТ рек Пшиш и Хадажка. Уклоны поверхности $3-4^{\circ}$;

- **геологическое строение** – покровные эолово-делювиальные отложения представлены суглинками и глинами набухающими и не набухающими, под которыми залегают крупнообломочные аллювиальные грунты. В основании залегают

150-09.20/ППТ

Лист

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

коренные отложения, представленные майкопской свитой (глины, песчаники, конгломераты):

- **гидрогеологические условия** – режим подземных вод террасовый. Режим зависит от гипсометрического положения и литологических особенностей грунтов. Подземные воды не обладают агрессивными свойствами. Литологический состав грунтов, техногенные условия благоприятствуют образованию «верховодки».

- **опасные геологические процессы** –

- оползни при подрезке,
- потенциальное подтопление,
- набухание грунтов,
- сейсмичность,
- образование «верховодки» .

Наличие специфических грунтов – из специфических грунтов на территории изысканий распространены:

- набухающие грунты;
- элювиальные грунты.

К набухающим грунтам в соответствии с ГОСТ 25100-95, следует относить глинистые грунты, которые при замачивании водой или другой жидкостью увеличиваются в объеме и имеют относительную деформацию набухания без нагрузки более 0.04.

На территории изысканий набухающие грунты распространены на надпойменных террасах, склонах и водоразделах:

ИГЭ- 3 – глины легкие, пылеватые, твердые, средненабухающие. Давление набухания 450кПа. Усадка 0.05. Свободное набухание – 0.11.

ИГЭ – 6 -глины легкие, сильнонабухающие.

Давление набухания 450кПа. Усадка 0.05. Свободное набухание 0.15.

Сейсмичность – Согласно СНиП II-7-81* фоновая сейсмичность территории изысканий для зданий и сооружений массового строительства составляет 8 баллов. Возможно увеличение или уменьшение балльности при более детальном изысканиях.

Основания сооружений, возводимых на площадках сейсмичностью 7,8 и 9 баллов, должны проектироваться с учетом требований СНиП II-7-81* и СНКК 22-301-2000* (Строительство в сейсмических районах Краснодарского края).

Требования к производству инженерно-геологических изысканий – Для стадий П и РД по техническому заданию проектирующей организации потребуются выполнить изыскания в соответствии со СНиП 11.02-96 и СП 11-105-97 с учетом уровня ответственности и этажности проектируемых сооружений и планируемых изменений геологической среды при застройке, с использованием всех материалов изысканий и исследований прошлых лет, с прогнозом природных и техногенно-

150-09.20/ППТ

Лист

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
------	---------	------	-------	---------	------

обусловленных опасных геологических процессов, с уточнением свойств специфических грунтов и расчетной сейсмичности строительной площадки.

Требования по инженерному обеспечению защиты объекта от опасных геологических процессов – При проектировании необходимо предусмотреть регулирование всех поверхностных водотоков, устройство системы ливнесточной канализации. Инженерная подготовка территории должна предшествовать основному строительству.

Нормативные документы, регламентирующие производство инженерно-геологических работ - СНиП 11-02-96, СП 11-105-97 (Части 1, II, III) «Инженерные изыскания для строительства», СНиП 2.02.01-83* «Основания зданий и сооружений», СНиП 22-02-2003 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов», СНиП П-7-81* «Строительство в сейсмических районах», СНКК 22-301-2000 «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края», ГОСТ 27751-88* «Надежность строительных конструкций и оснований».

1.3. Параметры планируемого строительства систем транспортного обслуживания и инженерно - технического обеспечения.

Строительство новых многоквартирных жилых домов на рассматриваемой территории в период подготовки проекта планировки не предусматривается и соответственно не приведет к возрастанию нагрузки на все объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

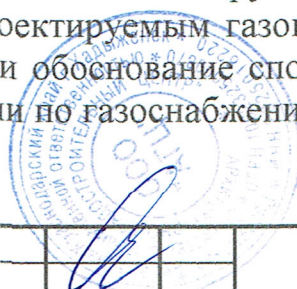
Проектом предусматривается обеспечение проектируемого объекта необходимыми видами коммунальных ресурсов, в т.ч.:

Водоснабжение планируется осуществлять через подключение к существующим сетям, согласно имеющимся техническим условиям. Параметры водоводов (давление, диаметр), способ и обоснование способа прокладки принять при разработке проектной документации по водоснабжению.

Водоотведение – планируется осуществлять через подключение объектов капитального строительства к магистральным сетям водоотведения. Параметры канализационных сетей (уклон, диаметр), способ и обоснование способа прокладки принять при разработке проектной документации по водоотведению.

Электроснабжение - планируется осуществлять через подключение к существующим или проектируемым силовым сетям. Параметры проектируемых силовых сетей, способ и обоснование способа прокладки принять при разработке проектной документации по электроснабжению.

Газоснабжение - планируется осуществлять через подключение к существующим или проектируемым газовым сетям. Параметры проектируемых газовых сетей, способ и обоснование способа прокладки принять при разработке проектной документации по газоснабжению квартала жилой застройки.



150-09.20/ППТ

Лист

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

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

Опасными природными факторами, влияющими на процесс функционирования территории, являются морозы, гололед, гроза. Непосредственной угрозы для объектов они не представляют, конструкция сооружений и производительность систем инженерного обеспечения учитывают воздействие данных стихийных явлений природы.

Затопление территории ливневыми дождями предотвращается асфальтовым покрытием и планировкой территории с понижением в сторону открытых лотков.

Аварии на потенциально опасных объектах города возможны, но имеют низкую вероятность.

Решения по предупреждению ЧС на рассматриваемой территории в результате аварий с аварийно химически опасными веществами (АХОВ) включают:

- экстренную эвакуацию людей в направлении, перпендикулярном направлению ветра, указанном в передаваемом сигнале оповещения ГО;
- сокращение инфильтрации наружного воздуха и уменьшение возможности поступления ядовитых веществ внутрь помещений путем установки современных конструкций остекления и дверных проемов, тамбуров с герметичными самозакрывающимися дверями;
- закрытие жалюзи на заборниках приточной вентиляции, кондиционеров, забирающих воздух в помещения;
- перемещение людей из первых и подвальных помещений на верхний этаж при аварии с хлором, и перемещение на первый этаж при аварии с окисью этилена и аммиаком, при невозможности быстрой эвакуации с непременным использованием СИЗОД - фильтрующих противогазов, респираторов.

Разрушение зданий и световое излучение могут стать причиной возникновения очагов возгорания. Ликвидация пожаров требует привлечения специальных сил и средств для их локализации и тушения. В целях пожаротушения предусмотрена также кольцевая водопроводная сеть с пожарными гидрантами.

Радиоактивное загрязнение местности происходит в результате выпадения радиоактивных осадков. Основной мерой защиты является планомерная эвакуация.



150-09.20/ППТ

Лист

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Дорожная сеть в районе проектирования развита и достаточна для проведения эвакуационных мероприятий.

В плане защиты населения территория является подготовленной для выполнения мероприятий по гражданской обороне, объекты рассматриваемого участка не являются потенциально опасными. Район проектирования является некатегорированным по ГО.

В чрезвычайных ситуациях мирного и военного времени основным способом доведения сигналов гражданской обороны является передача речевой информации через громкоговорители, по каналам теле- и радиовещания, по радиотрансляционным сетям и сетям связи.

1.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Эксплуатация проектируемого объекта (территория малоэтажного многоквартирного жилого дома) не ведет к выбросу загрязняющих веществ в атмосферный воздух.

На стадии строительства(реконструкции) в зоне производства работ проектом предлагаются следующие природоохранные мероприятия, направленные на защиту атмосферного воздуха:

- осуществлять периодический контроль содержания загрязняющих веществ в выхлопных газах;
- для удержания значений выбросов загрязняющих веществ от автотранспорта в расчетных пределах, необходимо в период строительства обеспечить контроль топливной системы механизмов, а также регулировки подачи топлива, обеспечивающих полное его сгорание;
- допускать к эксплуатации машины и механизмы в исправном состоянии, особенно тщательно следить за состоянием технических средств, способных вызвать загорание естественной растительности;
- запрещение сжигания отходов и мусора, если оно осуществляется без использования специальных установок.

Для сохранения существующего почвенно-растительного слоя и снижения воздействия на почвенно-растительный покров в период строительства проектом предлагается следующий комплекс мероприятий:

- создание инженерной противооползневой и противоэрозионной защиты в виде системы организованного ливнесброса;
- для исключения загрязнения территории отходами предусмотрена своевременная уборка мусора и отходов;
- запрещается размещение отвалов грунта за границами полосы отвода.

Приоритетным условием защиты поверхностных и подземных вод является строгое соблюдение предусмотренных проектом природоохранных мероприятий:

- обязательное соблюдение границ территории, отводимой под строительство;

150-09.20/ППТ

Лист

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

- запрещение проезда транспорта вне предусмотренных временных подъездных дорог;
- запрещение мойки машин и механизмов вне специально оборудованных площадок;
- запрещение сброса сточных вод и жидких отходов;
- оснащение рабочих мест и времянок контейнерами для сбора бытовых и строительных отходов.



150-09.20/ППТ

Лист

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				