

# Проект планировки территории

## 1.1 Общие положения.

Данным проектом предусматривается планировка юго-западной части квартала № 2 в пгт. Яблоновский, ул. Первомайская, 42, Тахтамукайского района РА, в границах участков, принадлежащих Заказчику на праве собственности и по договорам аренды.

Проект планировки выполнен на основании письма заявки Заказчика и в соответствии со следующими документами:

-генеральным планом МО «Яблоновское городское поселение»,  
разработанным ООО «Стройтехпроект-XXI»;

-действующими Правилами землепользования и застройки  
МО «Яблоновское городское поселение»;

-выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

-Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г. № 190 –ФЗ.



-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

-СП 42.13330.2016 (СНиП 2.07.01-89\*) – Градостроительство.  
Планировка и застройка городских и сельских поселений.

-СП 118.13330.2012 (СНиП 31.06.-2009) – Общественные здания и сооружения.

-СП 113.13330.2012 (СНиП 21-02-99) – Стоянки автомобилей.

Подп. и дата	<p>основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.</p> <p>-Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г. № 190 –ФЗ.</p> <p>-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».</p> <p>-СП 42.13330.2016 (СНиП 2.07.01-89*) – Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.</p> <p>-СП 118.13330.2012 (СНиП 31.06.-2009) – Общественные здания и сооружения.</p> <p>-СП 113.13330.2012 (СНиП 21-02-99) – Стоянки автомобилей.</p>				
Взам. инв. №					
Инв. № дубл.					
Подп. и дата					
Инв. № подл					

					1609-ПП «Проект планировки территории юго-западной части квартала № 2 в пгт. Яблоновский, ул. Первомайская, 42, Тхтатукайского района Республики Адыгея».
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	
ГИП		Нагоев К. М.			Том 1. Книга 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки
Разработ.		Кашиева С. М.			

Лит	Лист	Листов
П	1	6
ООО ПГ «АрхиКон» г. Майкоп		

-СП 14.13330.2014 (СНиП II-7-81\*) – Строительство в сейсмических районах.

-СП 54.13330.2011 (СНиП 31-01-2003) – Здания жилые многоквартирные.

-СП 31.13330.2012 (СНиП 2.04.02-84\*) – Водоснабжение. Наружные сети и сооружения.

-СП 32.13330.2012 (СНиП 2.04.02-84\*) – Канализация. Наружные сети и сооружения.

-СП 4.13130.2013 – Ограничение на распространение пожара на объектах защиты.

-СП 59.13330.2012 (СНиП 35-01-2001) – Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.

-СП 132.13330.2011 – Обеспечение антитеррористической защищённости зданий и сооружений. Общие требования проектирования.

-Нормативными правовыми актами органов государственной власти и местного самоуправления.

Проект планировки участка разработан с целью:

-определения основных планировочных решений части квартала № 2 при условии размещения в квартале среднеэтажной жилой застройки.

-определение основных принципов функциональной организации, и параметров инженерно-транспортного обеспечения планируемой территории, которые должны лечь в основу последующих стадий проектирования.

-соблюдение интересов землепользователей участка.

-определения основных эксплуатационных показателей по инженерному обеспечению для получения технических условий у соответствующих служб поселка.

Инв. № подл.	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

В составе проекта разработаны:

-Проект планировки территории (основной чертеж) М 1:1000.

-Схема развития инженерной и транспортной инфраструктуры, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения М 1:1000.

-Схема планируемого размещения объектов федерального значения, объектов республиканского значения, объектов местного значения М 1:10000.

-Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:10000.

-Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000.

-Схема организации улично-дорожной сети М 1:1000.

-Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000.

-Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000.

-Схема расположения систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для деятельности планируемого обеспечения к размещению объекта капитального строительства республиканского или местного значения М 1:10000.

По данным генерального плана на территории участков застройки отсутствуют объекты культурного наследия. В связи с этим, схема границ территорий объектов культурного наследия, не разрабатывалась.

## 1.2 Положение о характеристиках планируемого развития.

За основу размещения функциональных зон принят проект планировки территории северной части пгт. Яблоновский разработанный «Проектным Институтом Территориального Планирования» в 2012.

Проектируемая территория представлена зоной малоэтажной жилой застройки (ЖЗ-102). Данным проектом предусматривается размещение зоны

Инв. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	
Инв. № дубл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

среднеэтажной жилой застройки (ЖЗ-103), для которой необходимы четыре основные взаимосвязанные функциональные зоны - жилая, общественная, рекреационная, коммунальная.

Ранее разработанным проектом планировки на территории района предусмотрено выделение нескольких функциональных зон:

- зона жилой застройки,
- зона общественного назначения,
- зона коммунального назначения,
- зона озеленения общего пользования,
- зона общего пользования (улицы в красных линиях, проезды).

Жилая зона предназначена для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

Для обоснования планировочных решений по размещению среднеэтажной застройки проектом предоставляются следующие материалы:

- расчет плотности и проектной численности населения.
- расчет показателей по инженерному обеспечению застройки.
- противопожарные мероприятия и мероприятия по ГО и ЧС.
- мероприятия по охране окружающей среды.
- основные требования по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильной группы населения.

На основании вышеизложенных предпроектных решений можно сделать вывод, что размещение среднеэтажной застройки на территории квартала не противоречит нормативным документам по градостроительству, пожаробезопасности, и санитарным нормам.

Проектируемая среднеэтажная застройка представлена восьмиэтажным жилым домом. Здание имеет в плане прямоугольную форму, с техподпольем для прокладки инженерных коммуникаций, остальные этажи занимают квартиры.

Инв. № подл.	Подп. и дата
Инв. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

Расчет количества населения проектируемой среднеэтажной жилой застройки выполнен исходя из расчётной плотности 300 чел/га согласно НГПРА п. 2.2.24.6.

#### Технико-экономические показатели по системам инженерного обеспечения

№ п/п.	Наименование объекта капитального строительства	Наименование системы.	Показатель.	Ед. изм.	Кол-во
1.	Жилая застройка.	Энергопотребление	Расчетная мощность	кВт	110,0
		Водопотребление	Расчетный расход воды	м <sup>3</sup> /сут	60,0
		Водоотведение	Расчетный расход стоков	м <sup>3</sup> /сут	60,0
		Газопотребление	Расчетный расход газа (плиты и котлы)	м <sup>3</sup> /час	50,0
2.	Уличное освещение	Энергопотребление	Расчетная мощность	кВт	3,0

#### Основные технико-экономические показатели проекта

№п/п	Наименование	Показатели
1.	Площадь участка проектирования среднеэтажной жилой застройки	5464 кв. м.
	Площадь застройки, м <sup>2</sup> (% застройки)	463,29 кв.м. (8%)
	Твердое покрытие (дороги, проезды, площадки), м <sup>2</sup>	3752,00 кв.м. (69%)
	Озеленение, м <sup>2</sup> (% озеленения)	1248,71 кв.м. (23%)
	Этажность	8
	Кол-во квартир	79
	Плотность населения	182 чел/Га
	Коэффициент плотности застройки	0,68
	Коэффициент застройки	0,08
	Коэффициент обеспеченности парковочными местами	
	Количество парковочных мест	79 маш/м
2.	Численность населения	85 чел.
	в том числе:	
	Доля детей дошкольного возраста	8 чел.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат
----	------	----------	-------	-----

	Доля детей школьного возраста	15 чел.
3.	Инженерно-техническое обеспечение	
	- газопотребление	50,0 м <sup>3</sup> /час.
	- электропотребление	110,0 кВт
	- водопотребление	60,0 м <sup>3</sup> /сут.
	- канализование	60,0 м <sup>3</sup> /сут.

Инв. № подп	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат