

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АРХГРАДПРОЕКТ»**

Свидетельство СРО-П-133-01022010 №1117 от 04 июля 2022 года

**«Внесение изменений в проект планировки территории в  
пределах земельного участка с кадастровым номером  
01:05:2900013:14411»**

**Том 1**

**Утверждаема часть проекта планировки**

Заказ № \_\_\_\_\_

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АРХГРАДПРОЕКТ»**

Свидетельство СРО-П-133-01022010 №1117 от 04 июля 2022 года

**«Внесение изменений в проект планировки территории в  
пределах земельного участка с кадастровым номером  
01:05:2900013:14411»**

**Том 1**

**Утверждаема часть проекта планировки**

Часть 1. Положение о размещении объектов капитального строительства;  
Часть 2. Графические материалы.

**Директор**

**Д. А. Петрушенко**

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

**2022**



**СОСТАВ ПРОЕКТА****Том 1. Утверждаема часть проекта планировки**

Часть 1. Положение о размещении объектов капитального строительства

Часть 2. Графические материалы:

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование чертежа</b>	<b>Масштаб</b>	<b>Марка чертежа</b>
1	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	1:1000	ПП-1

**Том II. Материалы по обоснованию проекта**

Часть 1. Пояснительная записка.

Часть 2. Графические материалы:

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование чертежа</b>	<b>Масштаб</b>	<b>Марка чертежа</b>
1	Схема расположения элемента планировочной структуры	б/м	ПП-2
2	Схема использования территории в период подготовки проекта и планировочных ограничений	1:1000	ПП-3
3	Схема вертикальной планировки территории	1:1000	ПП-4
4	Схема организации улично-дорожной сети и пешеходных связей	1:1000	ПП-5
5	Схема инженерных сетей	1:1000	ПП-6

## СОДЕРЖАНИЕ

I. Введение	4
II. Положение о размещении объектов капитального строительства	5
III. основные технико-экономические показатели	9

## **Заверение главного архитектора (инженера) проекта**

Проектная документация по планировке территории разработана в соответствии с решениями генерального плана, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный архитектор (инженер) проекта

Т.А. Хуаде

**1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства, об очередности планируемого развития территории.**

**ВВЕДЕНИЕ.**

Данный проект разработан по заказу Гучетль Азамата Казбековича в соответствии с заданием на проектирование.

Проект планировки разработан на топографической съемке масштаба 1:500, выполненной в 2020 году и предоставленной заказчиком.

Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в программе AutoCad.

Основной задачей проекта является установление функционального назначения и расчет максимально допустимых показателей планируемой застройки.

### **1.1 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения и их характеристики.**

Участок проектирования расположен в северной части территории пгт. Яблоновский Яблоновского городского поселения, площадь участка проектирования 14621+/-25 м<sup>2</sup>.

Участок имеет форму близкую к прямоугольной, протяженностью с севера на юг около 113 м, с востока на запад – около 140 м.

Участок проектирования граничит:

- с востока – с существующей проезжей частью ул. Песочной;
- с запада, севера – с зоной общественно-делового назначения в границах Старобжегокайского сельского поселения;
- с юга – с зоной общественно-делового назначения в границах Яблоновского городского поселения.

Земли в границах проектирования относятся к категории земель населенных пунктов.

Удобное географическое положение п. Яблоновского и близость к административному центру городу Краснодару создают хорошие предпосылки для развития проектируемой территории.

Муниципальное образование Яблоновское городское поселение согласно административно-территориальному делению входит в Тахтамукайский район Республики Адыгея и является наиболее крупным.

На территории поселка размещаются практически все из имеющихся в муниципальном образовании объекты соцкультбыта, образования, здравоохранения, спорта и торговли.

Рельеф проектируемого участка достаточно ровный без характерного общего уклона, балок и возвышенностей. Высотные отметки колеблются от 19.05 м до 19.45 м.

Согласно генеральному плану Яблоновского городского поселения участок проектирования располагается в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и более).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки участок относится к зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9-17 этажей) -



ЖЗ 104 с основными видами использования - многоквартирные дома 9-17 этажей и многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения.

Проект планировки выполнен в соответствии с планировочными решениями, принятыми в «Генеральном плане муниципального образования Яблоновское городское поселение». А также в данном проекте планировки учтены планировочные ограничения в соответствии со схемой градостроительного зонирования в ПЗЗ пгт. Яблоновского.

На данный момент участок свободен от застройки.

Проектом предусмотрено размещение на проектируемом участке комплекса многофункциональной жилой застройки, состоящего из четырех жилых корпусов 12 эт., встроенно-пристроенной автостоянки, встроенных в первых этажах коммерческих помещений.

Проектом проведен анализ территории, выявлены ограничения, расчетами определены площади территорий, требуемых для размещения парковок и площадок.

На перспективу при застройке участка численность населения составит 631 чел.

Планируемая плотность населения – 432 чел/га.

Планируемые показатели застройки территории соответствуют нормативным, а также принятым в Генеральном плане Яблоновского городского поселения и не выходят за рамки регламентов, принятых в Правилах землепользования и застройки.

Расчет потребности учреждений и предприятий культурно-бытового назначения произведен на стадии разработки генерального плана поселения согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения будет осуществляться существующими и проектируемыми учреждениями пгт. Яблоновский. Во встроенных коммерческих помещениях располагаются предприятия повседневного обслуживания населения. Иное повседневное социальное и бытовое обслуживание населения будет осуществляться объектами, расположенными на территории пгт. Яблоновский.

По территории проектируемого участка предусмотрен проезд личного транспорта жильцов, пожарной и спец техники. Проектируемые проезды относятся к 5 категории – внутриквартальные проезды.

Проектом предусмотрена вертикальная планировка территории таким образом, чтобы отвести поверхностные дождевые воды от проектируемого здания на асфальтированные проезды, по ним в дождеприемные колодцы и далее в общую сеть ливневой канализации.

Уклоны асфальтированных проездов предусмотрены не менее 5 промилле. Максимальные уклоны проездов и тротуаров не превышают 50 промилле, что обеспечивает доступность благоустройства для МГН.

Расчет автостоянок произведен в соответствии с табл. 11 Местных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея.

Требуется:

- для транспорта жильцов – 0,75 м/м на квартиру = 320 м/м,
- гостевые – 6% от транспорта жильцов = 19 м/м,
- для встроенных коммерческих помещений – 25 м/м.

Таким образом, принятые проектные решения учитывают возможность развития территории проектируемой территории как современного жилого района.

Вывоз мусора с проектируемой территории будет осуществляться согласно генеральному плану муниципального образования Яблоновское городское поселение. Проектом предусмотрено размещение площадки для контейнеров ТБО с учетом санитарно-защитной зоны до окон жилых и общественных помещений не менее 20м.

**2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.**

Строительство капитальных объектов планируется ввести в эксплуатацию единовременно.

Данным проектом планировки предусматривается 100%-е инженерное оборудование планируемых к строительству зданий в границах проектируемого участка.

Параметры и точки подключения к централизованным сетям определены техническими условиями.

# I. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Существующие показатели	Показатели на расчетный срок
1.	Площадь участка проектирования, м2	14621	14621
2.	Площадь озеленения*, м2		3155
3.	Площадь застройки, м2		7065,60
	В том числе:		
	Литер 1		859
	Литер 2		1081,17
	Литер 3 (встроенная стоянка автомобилей)		2130,63
	Литер 4		859
	Литер 5		575,86
	Литер 6 (встроенная стоянка автомобилей)		1860,21
4.	Процент застройки участка		48,3%
5.	Общая площадь здания, м2		29526,81
	В том числе:		
	Литер 1. Всего Литер 1. Встроенные помещения Литер 1. Жилые помещения		5876,01 515,92 5360,09
	Литер 2. Всего Литер 2. Встроенные помещения Литер 2. Жилые помещения		8966,84 1632,32 5920,51
	Литер 3 (встроенная стоянка автомобилей)		3759,52
	Литер 4. Всего Литер 4. Встроенные помещения Литер 4. Жилые помещения		5876,01 515,92 5360,09
	Литер 5. Всего Литер 5. Встроенные помещения Литер 5. Жилые помещения		4073,24 758,65 3314,59
	Литер 6 (встроенная стоянка		2698,0

	автомобилей)		
6.	Коэффициент плотности застройки		2,02
7.	Численность постоянного населения, чел		631
8.	Плотность населения, чел/га		298
9.	Количество квартир		419

\*Площадь озеленения взята из расчета 5 м.кв. на человека (п. 5.6 СП 160.1325800.2014)

#### ВЕДОМОСТЬ НОРМИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ДВОРОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

	Наименование	Норма на человека, м <sup>2</sup>	Требуется, м <sup>2</sup> по норме	Запроектировано, м <sup>2</sup>
	ПЛОЩАДКИ для:			
<i>А</i>	хозяйственных целей	0.3х0.5*	94,65	6.0+20.0
<i>Б</i>	отдыха взрослого населения	0.1	63,1	70,99
<i>В</i>	занятий физкультурой	2.0	1262,0	1262,0
<i>Д</i>	игр детей	0.7	441,7	442,2
<i>Р</i>	парковки для транспорта жильцов	0,75м/м на 1кв.	315 м/м	315 м/м
<i>Рз</i>	парковки гостевые	6% от трансп. жильцов	19 м/м	19 м/м (2 МГН)
<i>Рк</i>	парковки для коммерции	1 м/м на 1 сотрудника	21 м/м	21 м/м (2 МГН)
	Всего:		355 м/м	355 м/м (3МГН)

\* количество хоз. площадок сокращено на 50% при застройке жилыми зданиями 9 эт. и выше,  
(согласно примечанию к п.7.5 СП 42.13330.2016)

\*\* площадки размещаются на эксплуатируемой кровле встроенно-пристроенной парковки

\*\*\* площадки размещаются на эксплуатируемой кровле Литера 1

Расчет парковок произведен согласно табл. 11 МНПП Республики Адыгея.

В соотв. с ТЗ в проектируемых жилых домах Литер 1 и Литер 2 не предусмотрено проживание инвалидов-колясочников, поэтому расчет спец. расширенных машино-мест ведется только для гостевых въездов и офисных помещений. Согласно п. 5.2 СП 59.13330.2016, требуется 10% для МГН из которых 5% – для инвалидов-колясочников, но не менее 1 м/м

Всего запроектировано 335 м/м, из них:

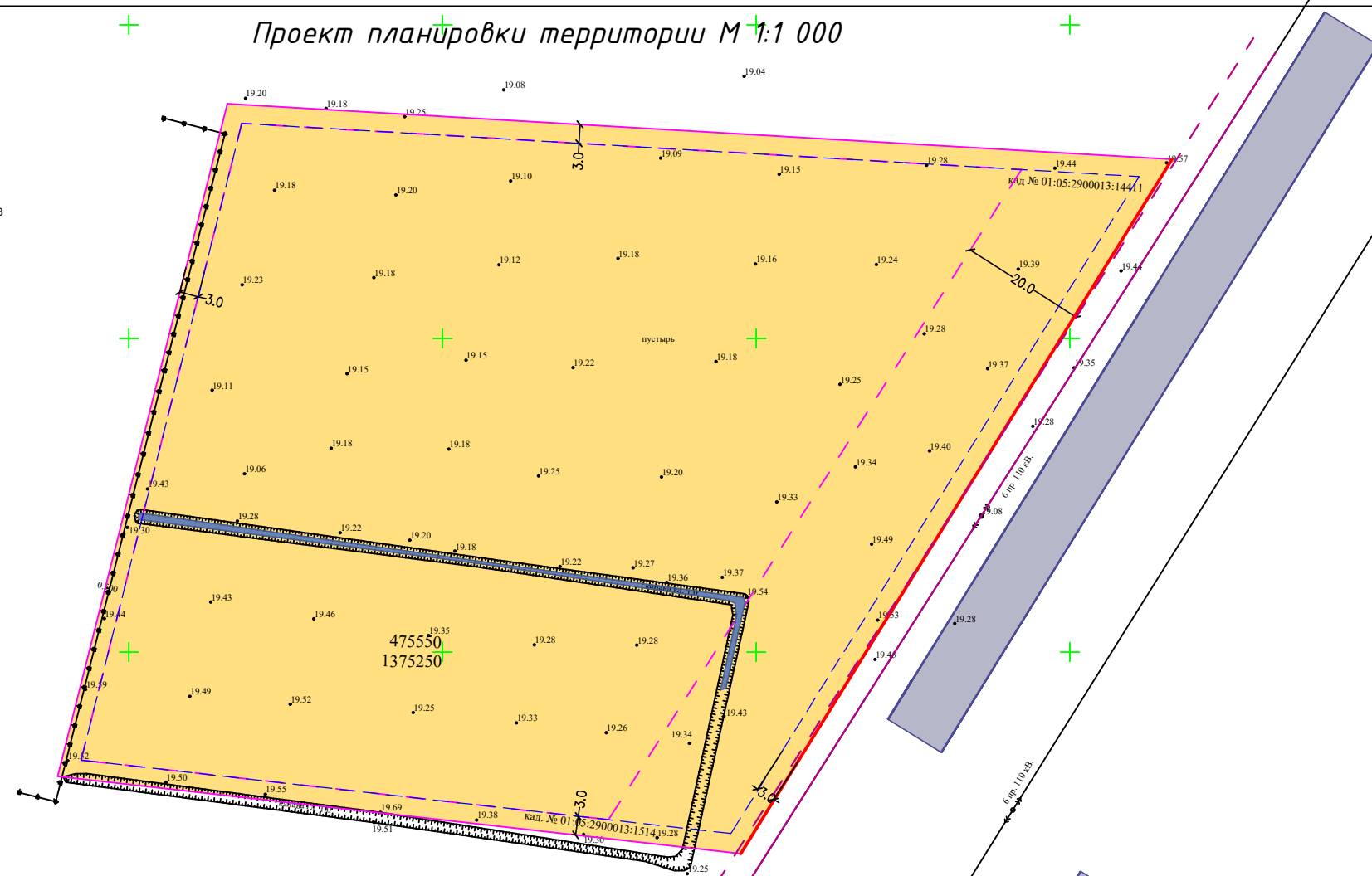
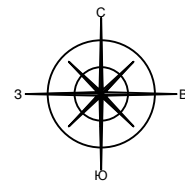
81 м/м – на территории благоустройства  
254 м/м – во встроенно-пристроенной парковке

Дополнительно запроектировано 9 м/м во встроенное-пристроенной парковке для семейного использования. В расчете не участвуют.

# Проект планировки территории М 1:1 000

## ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Показатель	
	сущ.	на расч.ср.
Площадь участка проектирования, м2	14621	14621
Площадь застройки, м2	-	7065,60
Процент застройки участка	-	48,3%
Общая площадь застройки, м2	-	29526,81
Коэффициент плотности застройки	-	2,02
Численность населения	-	631 чел.
Плотность населения	-	298 чел/га
Количество квартир	-	419



Эскиз застройки участка М 1:1 000



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	Граница проектируемого участка
	Красная линия
	Минимальный отступ от границ земельного участка
	Граница допустимого размещения зданий и сооружений
	ЛЭП 110кВ
	крайняя линия ЛЭП 110кВ
	Многоэтажная жилая застройка
	Асфальтированный проезд существующий
	Асфальтированный проезд проектируемый
	Многоэтажная жилая застройка - 12 этажей
	Встроенно-пристроенная автостоянка
	Зеленые насаждения

						004/04.2022-ПП			
						Внесение изменений в проект планировки территории в пределах земельного участка с кадастровым номером 01:05:2900013:14411			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Андреева				04.22		ПП	1	
ГИП	Хуаде				04.22	Проект планировки территории (Основной чертеж). Эскиз застройки. М 1:1 000	ООО "АрхГрадПроект" пгт. Яблоновский		
Н.контр.									