



Свидетельство № СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016 от 01 июля 2010г.

**Проект жилого комплекса по адресу: Краснодарский край,
п. Ольгинка, кадастровый номер 23:33:0805002:473**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРИТОРИИ

**РАЗДЕЛ 1
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

АСТ-2019-6-ППТ

Заместитель директора

О.Н. Ворона


Исполнитель

А.С. Гапша

Содержание

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

	Основная часть проекта планировки территории	
	Заявление проектной организации	1
1	Параметры планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	2
1.1	Архитектурно-планировочные решения	2
1.2	Жилая застройка	4
1.3	Учреждения социального и культурно-бытового обслуживания	4
1.4	Технико-экономические показатели	5
1.5	Определение параметров архитектурно-планировочных решений	5
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
АСТ-2019-6-ППТ	Красные линии	
АСТ-2019-6-ППТ	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	
АСТ-2019-6-ППТ	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	

Взам. инв. №											
Подпись и дата											
Инв. № подл.											
							Изм.				
							Кол.уч.				
							Лист				
							№ док.				
							Дата				
							Разраб.			Провер.	
							Утверд.				
							Подписи				
		Исполнитель		А.С. Гапша							
		Зам. дир.		О.Н. Ворона							
		АСТ-2019-6-ППТ									
							Стадия		Лист		Листов
							П		2		
											

Заявление проектной организации

Настоящий проект планировки территории для строительства жилого комплекса по адресу: Краснодарский край, п. Ольгинка, кадастровый номер 23:33:0805002:473 разработан для предоставления в органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Проектная документация «Проект жилого комплекса по адресу: Краснодарский край, п. Ольгинка, кадастровый номер 23:33:0805002:473» разработана в соответствии с действующим генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Туапсинского района, градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), 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.

Содержание тома принято в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Оформление настоящего тома выполнено в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.1101-2013 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									1
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	АСТ-2019-6-ППТ			

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

1. Параметры планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

1.1 Архитектурно-планировочные решения

Основанием для разработки Проекта планировки территории является постановление Администрации муниципального образования Туапсинский район № 874 от 30 мая 2019 года «О разрешении разработки документации по проекту планировки и проекту межевания территории в границах муниципального образования Туапсинский район по объекту: «Жилой комплекс по адресу: Краснодарский край, п. Ольгинка кадастровый номер 23:33:0805002:473».

Планировочная структура территории, которая является объектом разработки проекта планировки, принята в соответствии с решениями генерального плана муниципального образования Туапсинский район Краснодарского края.

Проектируемая территория имеет неправильную геометрическую форму, вытянутую вдоль в южном и северном направлениях. Территория, которая является объектом разработки проекта, расположена в центральной части территории п. Ольгинка Туапсинского района Краснодарского края. На территорию организован один въезд - с юго-востока.

Размеры элементов генерального плана (ширина местных проездов, разрывы между зданиями и сооружениями и т. п.) приняты с учетом прокладки сетей инженерно-технического обеспечения в пределах проектируемой территории общего пользования с соблюдением нормативных санитарных и противопожарных разрывов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	АСТ-2019-6-ППТ			

Предусмотрена возможность реализации принятых проектных решений поэтапно.

Жилой комплекс по адресу: Краснодарский край, п. Ольгинка, кадастровый номер 23:33:0805002:473 представляет собой комплексную застройку. Жилая застройка располагается равномерно по всей территории земельного участка.

Предусмотрено размещение объектов социально-бытового назначения на первых этажах проектируемых жилых домов, СПА-комплекса, аквапарка, автостоянки закрытого типа.

В планировочную структуру жилого комплекса входит: компактное размещение и взаимосвязь территориальных зон с учетом их допустимой совместимости; зонирование и структурное членение территории в увязке с транспортной и инженерной инфраструктурой; эффективное использование территории в зависимости от ее градостроительной ценности; допустимую плотности застройки, размеров земельных участков; комплексный учет архитектурно-градостроительных традиций, природно-климатических, ландшафтных, национально-бытовых и других местных особенностей; охрану окружающей среды.

Жилой комплекс представляет собой комплексную застройку, соответствующую назначению территориальной зоны, на которой расположен рассматриваемый земельный участок – Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4).

Размеры элементов генерального плана (ширина местных проездов, разрывы между зданиями и сооружениями и т. п.) приняты с учетом прокладки сетей инженерно-технического обеспечения в пределах проектируемой территории общего пользования с соблюдением нормативных санитарных и противопожарных разрывов.

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

							АСТ-2019-6-ППТ	Лист
								3
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			

1.2 Жилая застройка

Жилая застройка рассматривается совместно с прилегающей территорией как обособленный жилой район. На данной территории располагаются:

Многоквартирные 18-этажные жилые дома

Многоквартирные 12-этажные жилые дома

Проектный жилой фонд составляет ориентировочно 69777,2 кв.м общей площади квартир; проектное население составит ориентировочно 528 человек.

1.3 Учреждения социального и культурно-бытового обслуживания

Проектом предусмотрены объекты социального и культурно-бытового обслуживания, в количестве, соответствующем нормативным требованиям по обеспеченности:

Общественно-деловой центр в составе:

Магазины

Дошкольные учреждения

Медицинские учреждения

Спортивно-оздоровительный комплекс

Озеленения общего пользования

Объекты коммунального обслуживания

Объекты коммунального обслуживания, магазины, медицинские и дошкольные учреждения размещаются на первых этажах проектируемых многоквартирных жилых домов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									4
			Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	АСТ-2019-6-ППТ

1.4 Техничко-экономические показатели

Техничко-экономические показатели земельного участка:

Сейсмичность площадки – 8 баллов

Площадь земельного участка – 40 624 кв.м;

Площадь застройки земельного участка – 13 667,11 кв.м;

Плотность застройки – 34 %;

Площадь озеленения – 3324,3 кв.м;

Площадь твердых покрытий - 23632,59 кв.м.

Установка границ земельных участков проектом планировки территории не предусмотрена. Расположение земельных участков на плане рассматриваемой территории предлагается в разработке архитектурно-планировочных решений для рассматриваемой территории.

1.5 Определение параметров архитектурно-планировочных решений

Архитектурно-планировочные решения определены в соответствии со следующими нормативными требованиями:

–Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;

–Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;

–Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

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

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

							АСТ-2019-6-ППТ	Лист
								5
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			

–СанПин 42-128-4690-88 «Санитарные правила территорий населенных мест»;

– Решение Совета муниципального образования Туапсинской район от 28.03.2014 № 91 «Об утверждении правил землепользования и застройки Новомихайловского городского поселения Туапсинского района».

Проектом планировки территории предусмотрено размещение шести 18-этажных и одного 12-этажного многоквартирных жилых домов. Суммарное количество подъездов 18-этажных жилых домов составляет 14; 12-этажных – 2. Расчетное количество квартир на рассматриваемом участке составляет 1040. Предполагаемое количество жителей составит 3120 человек.

Планировочная структура земельного участка, соответствует требованиям СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» как в части требований к обеспеченности транспортной, инженерно-технической, социально-бытовой инфраструктурами так и в части требований к определению площадей земельных участков, требуемых для их размещения.

В соответствии с Таблицей Д.1. Приложения Д. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» площадь групповой площадки для детей ясельного возраста принимают из расчета 7,5 кв.м на одно место; в соответствии с п. 4.2. СанПин 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций» Вместимость дошкольных образовательных организаций определяется заданием на проектирование. В задании на проектирование детского сада-яслей предусмотрено 6 м2 на одно место. В соответствии с Таблицей Д.1. Приложения Д. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и

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

						АСТ-2019-6-ППТ	Лист
							6
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

застройка городских и сельских поселений», расчетное количество мест в дошкольных образовательных организаций (ДДУ) составляет 266 мест (3120 – общая расчетная численность жителей; 266 мест; 100 мест на 1000 расчетной численности жителей – количество требуемых мест в детских дошкольных учреждениях; уровень обеспеченности – 85%). ДДУ согласно проекту размещаются во встроенно-пристроенных в жилые дома помещениях. Общая нормативная площадь помещений ДДУ составляет 1596 кв.м. Отведенная площадь для ДДУ составляет 1600 кв.м. Минимальная площадь групповой площадки для детей ясельного возраста составляет 695 кв.м.

В соответствии с Таблицей Д.1. Приложения Д. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений расчетное количество необходимых мест в общеобразовательных организациях (школа) для проектируемой жилой застройки составляет 562 чел. (3120 – общая расчетная численность жителей; 562 мест; 180 мест на 1000 расчетной численности жителей – количество требуемых мест в общеобразовательных школах; уровень обеспеченности – 100 %). На территории с. Ольгинка Туапсинского района вблизи территории, являющейся объектом проектирования, на земельном участке КН 23:33:0805002:1068 располагается существующий объект социального назначения (школа №19), обеспечивающая сельское поселение общеобразовательной организацией.

На территории с. Ольгинка Туапсинского района вблизи территории, являющейся объектом проектирования, на земельном участке КН 23:33:0805002:1068 располагается существующий объект социального назначения (отделение почтовой связи № 352842), обеспечивающая сельское поселение объектом социального назначения.

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

							АСТ-2019-6-ППТ	Лист
								7
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			

Состав и площадь территорий общественных центров установлены в соответствии с Генеральным планом п. Ольгинка Туапсинского района Краснодарского края и включают в себя: магазины, дошкольные учреждения, медицинские учреждения, объекты коммунального обслуживания – расположение в составе встроенных помещений на первых этажах жилых домов; Спортивно-оздоровительный комплекс; аквапарк; озеленение общего пользования – 1768.5 кв.м. Общая площадь встроенных помещений, отведенных для общественно-делового назначения – 12714 кв.м.

Геометрические параметры проектируемых местных проездов и магистральных улиц соответствуют требованиям Таблицы 11.4. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Ширина проездов главных улиц – 3,5 м, количество полос – 2-4, ширина пешеходной части тротуара – 1,5-2,25 м; ширина проезда местных дорог (переулков) – 2,75 м, количество полос – 2, ширина пешеходной части тротуара – 1 м (допускается размещение с одной стороны); ширина проездов – 4,5 м, количество полос – 1, ширина пешеходной части тротуара – отсутствует.

Геометрические параметры проектируемых территорий парковок соответствуют требованиям, указанным в Таблице Ж.1. Приложения Ж. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Для поликлиник требуемое количество парковочных мест 2-3 из расчета на 100 посещений; для торговых центров с площадью торговых залов более 200 м2 5-7 парковочных мест на 100 м2 торговой площади.

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

							АСТ-2019-6-ППТ	Лист
								8
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			

