

АО «ПИ»АНАПАГРАЖДАНПРОЕКТ»

Внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный в 200-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира-водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа. с. Супсех, ул.Аэродромная,12.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Том 1. Основная часть проекта планировки территории

Книга 1. Текстовая часть

210509- ППТ1.1.ТЧ

г-к Анапа

2021г



Акционерное общество
"Проектный институт"

"АНАПАГРАЖДАНПРОЕКТ"

Свидетельство Союза «РОПК» СРО № 001524 от 21.07.2016 г.

Заказчик – ООО "ОБД-ИНВЕСТ"

Внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный в 200-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира-водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа. с. Супсех, ул.Аэродромная,12.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1. Основная часть проекта планировки территории

Книга 1. Текстовая часть.

210509- ППТ1.1.ТЧ

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Ю.С. Петров

Л.Ф. Ильяшенко

город-курорт Анапа
2021 г.

Согласовано			
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	

ИНВ. № ПОДЛ.

		210509 - ППТ1.2- 2		Чертеж красных линий М 1:2000			
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ							
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории							
2.1	210509 –ППТ2.1.ТЧ		Книга 1.Текстовая часть				
	210509 – ППТ2.1 С		Содержание				
	210509 – СП		Состав проекта				
			Введение				
	Раздел 1		Анализ территории разработки проекта планировки.				
	1.1		Размещение участка проектирования в планировочной структуре МО город Новороссийск.				
	1.2		Климатические характеристики территории				
	1.3		Описание современного состояния территории				
	Раздел 2		Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.				
	Раздел 3		Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории.				
	3.1		Требования градостроительных регламентов применительно к рассматриваемой территории.				
	3.2		Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры.				
	3.3		Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры.				
	3.4		Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры				
	Раздел 4		Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.				
	Раздел 5		Перечень мероприятий по охране окружающей среды.				
	Раздел 6		Обоснование очередности планируемого развития территории.				
2.2	210509 -ППТ2.2		Книга 2.Графическая часть				
	210509 – ППТ2.2 С		Содержание				
Инв. № подл.							
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Взам. инв. №		210509-СП					Лист
							2
Подп. и дата							

	210509 – СП	Состав проекта	
	210509 -ППТ2.2-1	Фрагмент карты планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	
	210509 - ППТ2.2-2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	
	210509 - ППТ2.2-3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:3000	
	210509 - ППТ2.2-4	Схема границ территорий объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями	
	210509 - ППТ2.2-5	Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:3000	
	210509 - ППТ2.2-6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:3000	
	210509 -ППТ2.2-7	Схема инженерных сетей. М 1:3000	

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 3. Основная часть проекта межевания территории

3.1	210509 –ПМ3.1.ТЧ	Книга 1.Текстовая часть	
	210509 –ПМ3.1С	Содержание	
	210509 – СП	Состав проекта	
		1) Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	
		2) Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.	
		3) Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	
		4) Целевое назначение лесов, вид(виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.	
		5) Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.	
3.2	210509 –ПМ3.2	Книга 2. Чертеж межевания территории	

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

						210509-СП	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

	200508 –ПМ3.2-1	Чертеж межевания территории М 1:2000	
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
4	210509 –ПМ4.С	Содержание	
	210509 – СП	Состав проекта	
	210509 –ПМ4-1	Чертеж границ существующих участков и местоположения существующих объектов капитального строительства	
	210509 –ПМ4-2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории и границ особо охраняемых природных территорий	
	210509 –ПМ4-3	Чертеж границ территорий объектов культурного наследия	
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
Том 5. Прилагаемые документы			
5	210509-ППТ и ПМ.С	Содержание	
	210509 – СП	Состав проекта	
	210509 –ППТ и ПМ5.1	Книга 1. Исходные данные стр.1-299	
	210509 –ППТ и ПМ5.2	Книга 2. Исходные данные стр.300-603	
	210509 –ППТ и ПМ5.3	Книга 3. Исходные данные стр.604-928	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №								
						210509-СП				Лист
										4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					




ТОМ 1.1 Основная часть проекта планировки территории. Текстовая часть.

Введение

«Внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный в 200-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира-водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа. с. Супсех, ул.Аэродромная,12» предусматривает корректировку «Проекта планировки территории земельных участков с кадастровым №23:37:1006000:150 площадью 24,05га и с кадастровым №23:37:1003000:29 площадью 118,68га в городе-курорте Анапе Краснодарского края. Корректировка 2,3,4 и 5 кварталов» (шифр 160504), выполненного АО «ПИ Анапагражданпроект» в 2017г.

Проект планировки территории разработан на основании следующих документов:

1. Договор № 210509 от 20.07.2021г., заказчик - ООО «ОБД-Инвест».
2. Задание на проектирование (приложение 1 к договору №210509) от 10.07.21г.
3. Постановление Администрации Муниципального Образования город-курорт Анапа №1878 от 05.07.2021г. “О разрешении Обществу с ограниченной ответственностью “ОБД-ИНВЕСТ “ внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства, включающей земельный участок с кадастровым номером 23:37:1003000:29, расположенный в 200-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира-водонапорной башни по адресу: г. Анапа, с. Супсех и земельный участок с кадастровым номером 23:37:1006000:150, расположенный в 94-х метрах по направлению на северо-запад от ориентира – жилого дома по адресу: г. Анапа. с. Супсех, ул.Аэродромная,12”.

					210509 – ППТ1.1.ТЧ			
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата				
Разработ.		Москаленко		09.21	Основная часть проекта планировки территории Книга 1. Текстовая часть.	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Межера		09.21		ППТ	1	20
						АО «ПИ «Анапагражданпроект»		
ГИП		Ильяшенко		09.21				

4. Заключение Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края - Исх.78-9201/16-01-21 от 28.12.16г.

5. Заключение Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края - Исх.78-4760/16-01-21 от 05.08.16г.

Приложения: «Космоснимок расположения земельного участка кадастровый номер 23:37:1003000:509 с обозначением точек фиксации и месторасположения шурфов», «Космоснимок расположения земельного участка по титулу "Подъездная автомобильная дорога к жилой застройке "Горгиппия" в г.-к. Анапа Краснодарского края", ОКН Поселение "Усадьба Супсех-1", ОКН Поселение "Ленина" и ОКН Поселение "Троицкое" с обозначением точек фиксации и месторасположения шурфов и зачисток».

6. Информационные справки №2878 - 2887 (ИСОГД) от 07.08.2021г., выданные Управлением Архитектуры и Градостроительства МО город-курорт Анапа на земельные участки с кадастровыми номерами 23:37:1003000:484, 500, 501, 502, 504, 916, 3383, 3386, 9886, 9887.

7. Письмо №103-07-7398/21 от 25.06.2021 заместителя Главы Муниципального образования г-к Анапа об информировании в части градостроительного регламента в правилах землепользования и застройки в отношении территории микрорайона «Горгиппия».

В проекте использованы материалы:

1. «Проект планировки территории земельных участков с кадастровым №23:37:1006000:150 площадью 24,05га и с кадастровым №23:37:1003000:29 площадью 118,68га в городе-курорте Анапе Краснодарского края. Корректировка 2,3,4 и 5 кварталов» (шифр 160504), выполненного АО «ПИ Анапагражданпроект» в 2017г.

Проектная документация выполнена в соответствии с требованиями:

- Градостроительного Кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта;
- Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федерального закона от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации»;
- Федерального закона от 26.12.1995 № 209-ФЗ «О геодезии и картографии»;
- Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 №388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Федерального закона от 21.12.1994 №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения, Актуализированная редакция СНиП 11-02-96»;
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги» Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- «Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Анапа», утвержденные Решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 08.12.2017 г. № 266 с изменениями от 08.02.2018г. №292;
- «Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа», утверждённых Решением Совета муниципального образования город – курорт Анапа от 26.12.2013 № 424 с изменениями от 08.07.2021г. №165;
- Генерального плана городского округа город-курорт Анапа», утверждённого Решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 14.11.2013 №404 с изменениями на момент проектирования;
- Технического регламента о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июня 2008 г. №123-ФЗ;
- руководствуясь основными положениями раздела 3.2.2.СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (до замены его другим нормативным документом);
- с учетом СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- с учетом «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ»;

						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

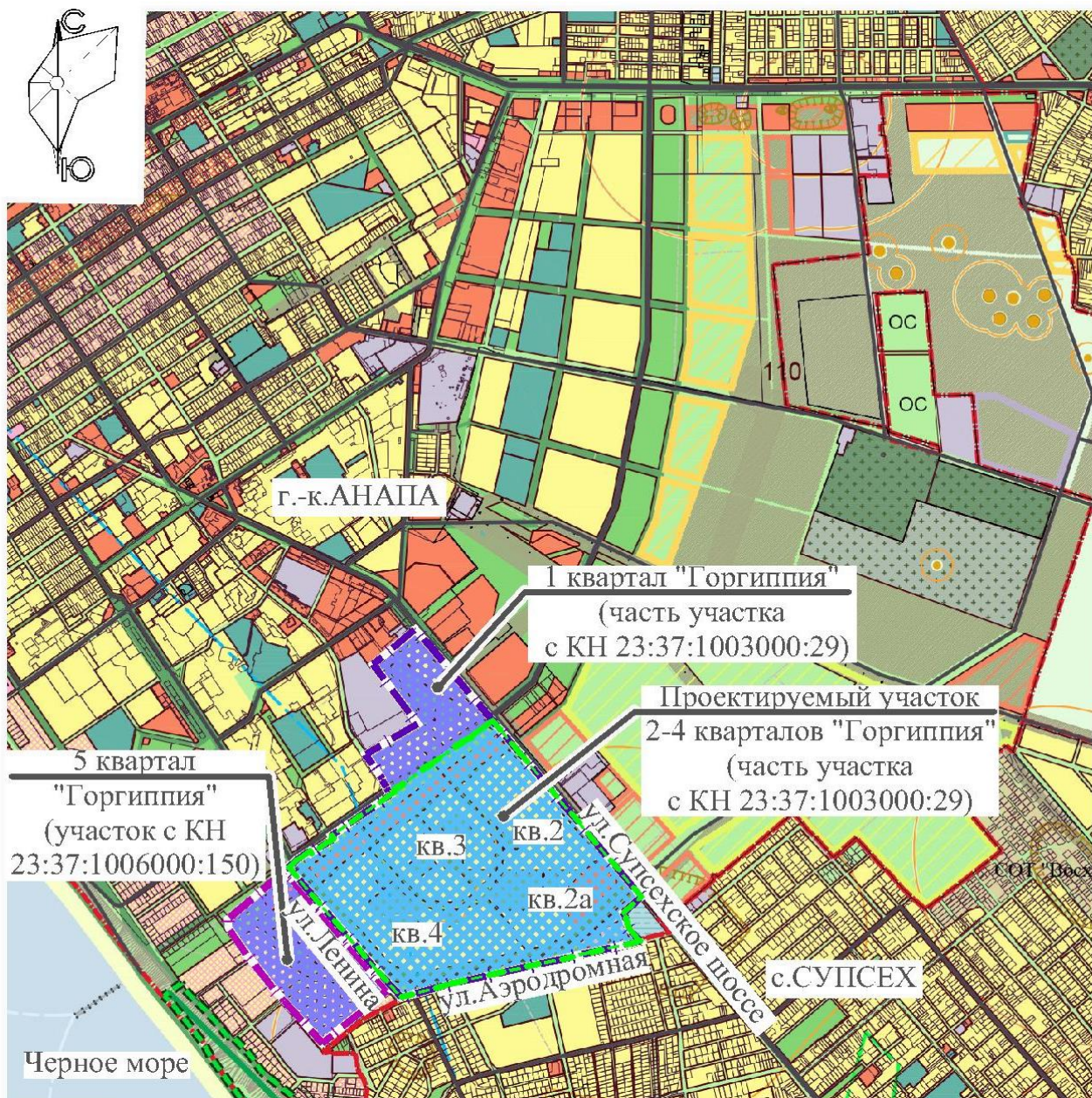
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».
- на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и другой градостроительной и нормативной документацией действующей на данной территории, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, программ комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры;
- в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-23);
- с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Данный проект предусматривает корректировку проектирования и строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения, а также объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, разработанных в «Проекте планировки территории земельных участков с кадастровым №23:37:1006000:150 площадью 24,05га и с кадастровым №23:37:1003000:29 площадью 118,68га в городе-курорте Анапе Краснодарского края. Корректировка 2,3,4 и 5 кварталов» (шифр 160504), выполненного АО «ПИ Анапагражданпроект» в 2017г. и утвержденного постановлением администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 06.03.2018г. № 384.

Разработка документации по планировке территории осуществляется в отношении земельного участка с кадастровым номером **№23:37:1003000:29**, определенного в задании на проектирование, согласованного начальником управления архитектуры и градостроительства муниципального образования город-курорт Анапа с проектируемой площадью территории – **118.68га**, на котором размещены кварталы **№1,2,3,4**.

Корректировка документации вызвана дополнительными требованиями собственника земельного участка, а также Администрации города-курорта Анапа для части территории, незастроенной в настоящее время - учесть положения и планировочные решения нового генплана города-курорта, который разрабатывается в настоящее время, а также изменения, внесенные в ПЗЗ 08.07.2021г. №165

						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

Раздел 1.

Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1.1. Планировочное решение

Разработка документации по планировке территории выполняется в целях обеспечения устойчивого развития территории, установление границ элементов планировочной структуры, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории и установления границ земельных участков, на которых размещаются объекты капитального строительства и направленных на повышение эффективности использования территории и улучшения качества городской среды.

В томе 210509-ППТ2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» на листе 5 «Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории», представлено объемно-пространственное решение застройки, на котором указано размещение всех планируемых к размещению объектов капитального строительства, на стадии разработки отдельных объектов капитального строительства места их размещения могут уточняться и видоизменяться.

Данным проектом корректировки сохранена основная планировочная структура жилого района с разделением на 4 жилых квартала:

- 1-й квартал площадью - 12.92 га в красных линиях;
- 2-й квартал площадью - 28.79 га в красных линиях;
- 3-й квартал площадью – 8.14 га в красных линиях;
- 4-й квартал площадью - 22.1 га в красных линиях;
- парк-эспланада площадью - 19.21 га в красных линиях.

На основании задания на проектирование в архитектурно-планировочную структуру жилого района внесены следующие изменения:

- исключена жилая многоэтажная жилая застройка в 3-м квартале. Здесь планируется разместить участки детских садов и школы, а также озелененные пространства общего пользования;
- исключена общественно-деловая застройка части бульвара адмирала Грейга с размещением на ней озелененных пространств общего пользования;
- в 1-м квартале вместо общеобразовательной школы на 425 мест планируется разместить спортивный комплекс с плоскостными спортивными сооружениями;
- на территории школы и детских садов в кварталах №2 и 4, перенесенных в 3-й квартал планируется разместить жилую многоэтажную застройку;
- в квартале №2 на территории общественно-делового назначения пла-

						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

нируется поликлиника на 420 посещений в смену.

Основные магистрали улично-дорожной сети приняты на основании решений, заложенных в ранее утвержденной документации по планировке территории.

Исключена часть улицы адмирала Пустошкина между бульваром Босфорским, а также соединение проезжей части бульвара Босфорского с улицей Владимирской с целью объединения озелененных рекреационных пространств.

Запроектированная ранее зеленая эспланада от Супсехского шоссе до береговой линии Черного моря объединяется с вновь созданным парком в 3-м квартале жилого района и с кольцевым бульваром в единую систему рекреационных зон для развития социальных контактов, общения и отдыха населения.

На основном чертеже планировки территории определены основные места допустимого размещения объектов капитального строительства и расположение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, в текстовой части определены основные параметры строительства.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, сложившаяся структура землепользования, произведенные отводы и структура улично-дорожной сети города-курорта Анапа.

В связи с изменившимся архитектурно-планировочным решением, красные линии, утвержденные ранее в рамках документации по планировке территории, частично подлежат отмене.

Вновь устанавливаемые красные линии отражены на листе 210509-ППТ1.2 -1 (основная часть проекта планировки территории), в соответствии с «Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» РДС 30-201-98 в системе координат МСК-23. Система высот - Балтийская. Указаны характерные точки утверждаемых линий, номер и координаты.

1.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

В настоящее время квартал №1 застроен 5-16-ти этажными жилыми домами с детским садом на 250 мест, обеспеченными инженерной инфраструктурой. Незастроенным остается участок под общеобразовательную школу.

Кварталы №2,4 частично застроены 16 этажными жилыми домами со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Начато строительство общеобразовательной школы на 1550мест.

Существующая застройка соответствует утвержденному проекту планировки.

						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Квартал №3 в настоящее время свободен от застройки и от ценных пород зеленых насаждений.

Данным проектом корректировки основная планировочная структура жилого района (разделение на 4 жилых квартала) сохраняется - с частичным изменением расположения или заменой объектов капитального строительства различного назначения.

В 1-м квартале на участке общеобразовательной школы запроектирован спортивный комплекс с плоскостными спортивными сооружениями. На участках зданий общественного назначения - литеры 15,16 запроектированы магазины товаров повседневного спроса.

Во 2-м квартале на участках для детского сада (литер 20) запроектирован жилой многоэтажный комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и встроенной автостоянкой. Территория детского сада на 140 мест (литер 22) увеличена для расположения ДОО на 350 мест. Дополнительно на территории общественно-деловой застройки (торговый центр) выделен участок под поликлинику на 420 посещений в смену.

В 3-м квартале запроектированы детские сады на 350+350+240 мест и общеобразовательная школа на 1650 мест, перенесенные из кварталов №2 и 4. Остальная территория занимается озелененными пространствами общего пользования.

В 4-м квартале на месте общеобразовательной школы (литер 20) и детского сада на 140 мест (литер 21) запроектированы жилые многоэтажные дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения - отделением связи и пунктом охраны общественного порядка, а также автостоянками для жилого комплекса. Вместимость детского сада на 115 мест (литер 19) увеличена до 220 мест за счет увеличения участка.

Территория для общественно-деловой застройки на бульваре адмирала Грейга изменена на территорию зеленых насаждений общего пользования.

Для определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в соответствии с утвержденной концепцией застройки (см. ППТ2.2, лист 5) необходимо внесение изменений в генеральный план городского округа город-курорт Анапа и в ПЗЗ в части корректировки зон различного функционального назначения.

В томе 210509-ППТ1.1 на листе 1 «Чертеж планировки территории» указаны зоны возможного размещения объектов капитального строительства различного функционального назначения, принятые в соответствии с Генпланом городского округа город-курорт Анапа, для которых в правилах землепользования и застройки МО город –курорт Анапа в редакции от 26.12.2013 № 424 с изменениями от 08.07.2020г. №165, установлены градостроительные регламенты:

						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- зона жилой застройки

(Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами - по проекту Генерального плана 2021г., находящегося на стадии утверждения);

- зона объектов образования и здравоохранения

(О2 – зона специализированной общественной застройки - по проекту Генерального плана 2021г., находящегося на стадии утверждения);

- зона общественных пространств и зеленых насаждений общего пользования, в т. ч. объектов спортивного назначения

(Р1 – зона озелененных территорий общего пользования,
Р1.1- зона озелененных территорий общего пользования с возможностью размещения объектов капитального строительства - по проекту Генерального плана 2021г., находящегося на стадии утверждения);

- зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения

(О1 – многофункциональная общественно-деловая зона - по проекту Генерального плана 2021г., находящегося на стадии утверждения);

- зона размещения объектов производственной, коммунально-складской и инженерно-транспортной инфраструктур

(И – зона инженерной инфраструктуры,
Т2 – зона транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть) - по проекту Генерального плана 2021г., находящегося на стадии утверждения);

- зона санитарно-защитного озеленения

(СЗ – зона озелененных территорий специального назначения,
К – коммунально-складская зона - по проекту Генерального плана 2021г., находящегося на стадии утверждения).

Формирование жилых кварталов решается средствами организации комплексной застройки жилых групп и ландшафтной архитектуры – это создание индивидуальной и разнообразной жилой среды уютных жилых пространств в совокупности с общественными и рекреационными зонами, с учетом требований комфорта, инсоляции и проветривания, экологических, противопожарных и санитарно-гигиенических требований.

В элементах планировочной инфраструктуры предусматривается размещение объектов местного значения. Объекты федерального, регионального значения не предусматриваются.

						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

1.3. Характеристики плотности и параметров застройки территории.

В соответствии с заданием на проектирование для введенных в эксплуатацию, строящихся и проектируемых в настоящий момент жилых домов в кварталах №1,2,4,5 принимается общая площадь – **611788.0м²**.

Согласно предложению по корректировке схемы застройки на новых участках под застройку многоэтажными жилыми домами в кварталах №2, 4 (210509-ППТ2, лист 5), предполагается возведение **75500.0 м²** - жилья повышенной комфортности из расчета 40м²/чел.

Всего в кварталах 1,2,4,5 – общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) – **687288м²**.

Так же на территории планируется строительство объектов социального назначения (школа, детские сады, поликлиника, спортивный комплекс, магазины) – **70118.85 м²**

Приведенные показатели будут уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

1.3.1. Показатели численности населения.

В соответствии с заданием на проектирование для введенных в эксплуатацию, строящихся и проектируемых в настоящий момент жилых домов в кварталах №1,2,4,5 принимается численность населения – **21393чел.**

Согласно предложению по корректировке схемы застройки на новых участках под застройку многоэтажными жилыми домами в кварталах №2, 4 (210509-ППТ2, лист 5), принимается численность населения:

75500м²:40м²/чел. = 1888чел.,

где: - **75500м²** – общая площадь квартир (без учета площади балконов и лоджий)

- **40м²/чел.** - минимальная обеспеченность общей площадью жилого помещения повышенной комфортности в соответствии с заданием на проектирование.

Всего численность населения жилого района Горкиппия с учетом корректировки – **23281чел.**

1.3.2. Расчетная территория квартала.

Согласно, приложения Б, СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насажде-

						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

ний, площадок и других объектов благоустройства.

Расчетная территория жилого района составляет – **118.68га**

1.3.3. Расчет плотности населения.

В соответствии с прим.3 табл.37 НГП Краснодарского края плотность населения микрорайона многоэтажной жилой застройки в сейсмических районах не должна превышать **300 чел/га**.

Плотность населения проектируемого жилого района в границах участка:
23281 чел./118.68 га = 196 чел/га (что не превышает нормативный показатель), где:
- **23268чел.** - расчетное население;
- **118.68га** – расчетная территория жилого района.

1.3.4. Расчет озеленения общего пользования.

В соответствии с табл.1 НГП МО город-курорт Анапа, уровень обеспеченности, кв. м на 1 человека объектами озеленения общего пользования - 9м2
23281 х 9=209529 м2 (20.95га), где **-23281 чел.** - расчетное население.

Проектом предусмотрено в границах рассматриваемых участков
– **22.74 га**, в том числе:
- **19.21 га** - территория парка - эспланады;
- **3.53 га** - участки скверов и бульваров.

1.4. Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

1.4.1. Транспортная инфраструктура.

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане МО город-курорт Анапа и в увязке с уже застроенными или планируемыми под жилищное строительство территориями.

Транспортная схема жилого района откорректирована в части исключения отрезка улицы адмирала Пустошкина в границах 3-го квартала, а также продолжения улицы бульвар Босфорский до пересечения с ул. Владимирской. Изменения приняты с целью объединения озелененных пространств общего пользования в единый парк.

Магистральные улицы общегородского значения с движением общественного транспорта:

- ул. Супсехское шоссе;
- ул.Ленина - Аэродромная.

						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Районные магистрали с движением общественного транспорта:

- ул. Владимирская;
- ул. Проектируемая;

Улицы в жилой застройке:

- кольцевая улица бульвар Босфорский, опоясывающая квартал №3 с движением общественного транспорта;
- улица, соединяющая внутреннее кольцо с магистралью общегородского значения ул. Аэродромной с движением общественного транспорта;
- ул. адмирала Пустошкина с движением общественного транспорта;
- ул. Аэродромная;
- улица-спутник по периметру 2-4-го кварталов без движения общественного транспорта.

Расчетные параметры проектируемых улиц указаны на поперечных сечениях в томе 2 на листе ППТ2.2-3.

Общественный транспорт - автобус. Движение транспорта общего пользования организовано в границах красных линий магистральных улиц общегородского и районного значения по выделенной полосе проезжей части шириной 4.0м.

Расстояния между остановочными пунктами транспорта общего пользования приняты 300-600м., с размещением на расстоянии не менее 25м. от перекрестков. Территориальная доступность пешеходных подходов до ближайшей остановки не превышает 500м.

Магистральные улицы общегородского значения проходят по периметру жилого района, связывают его с центром города по ул. Ленина, с другими районами города - по ул. Супсехское шоссе, ул. Владимирская, ул. Проектируемая.

Внутри кварталов и жилых групп предусмотрены проезды, по которым осуществляется подъезд ко всем планируем объектам капитального строительства. Ширина проездов:

- 3.5м. при высоте зданий до 13м.;
- 4.2м. при высоте от 13м до 46м.;
- 6м. – при высоте более 46м.

Расстояние от внутреннего края проезда до зданий:

- 5-8м. при высоте до 28м.;
- 8-10м. при высоте более 28м.

Согласно НГП МО город-курорт Анапа с изменениями от 08.02.2018 №292 табл.1 - в границах г.Анапа минимальное количество мест для постоянного хранения легковых автомобилей в границах земельного участка– 1 машино-место на одну квартиру.

Стоянки для временного хранения легковых (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 52 машино-места на 1000 жителей, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых домов не более

						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

чем на 200 м.

Расчет и размещение автостоянок.

Расчет выполнен на основании Нормативов градостроительного проектирования МО город-курорт Анапа с изменениями от 08.02.2018г. №292, часть 1, таблица 1 и СП 42.13330.2016, приложение Ж.

Расчет выполнен для:

- вновь проектируемых проектом корректировки объектов жилищного строительства повышенной комфортности с общей площадью квартир – 75500м², расчетным количеством жителей – 1888чел., количеством квартир - 1422 шт.

- объектов здравоохранения и социального обслуживания в рамках корректировки проекта планировки.

Обеспечение парковочными местами существующих объектов жилого и общественного назначения предусмотрено утвержденным проектом планировки и не является задачей корректировки проекта.

Наименование автостоянок	Норматив	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
Население		1888	
Автостоянки для постоянного хранения автомобилей:	1 место на 1 квартиру	1422	1422
- стилобатные автостоянки			1322
- открытые площадки			100
Гостевые автостоянки (открытые площадки) для временного размещения легковых автомобилей	52м/мест на 1000 жителей	98	100
Стоянки для объектов обслуживания, в т.ч.:		619	619
- детские сады (5 объектов)	20м/м/объект	20 х 5=100	100
- школа на 1650мест	39м/м/объект	39	39
- поликлиника на 420 посещений в смену	20м/м / 100 посещ. +20м/м /100 работ.	84м/м+ 30м/м	114
- спортивные залы и помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	20м/м / 500 м ²	145	145
- предприятия бытового обслуживания	4м/м/1раб.место	40	40
- отделение связи	1м/м/6 посетителей	10	10

						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
							13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- опорный пункт охраны порядка		1	1
- офисные помещения	1м/м/ 60м2 общ.плещ.	20	20
- парки культуры и отдыха	26м/м/100посетителей	150	150
Итого:		2139	2141

Запроектированы 2-х этажные стилобаты - автостоянки в проектируемых жилых домах, полностью обеспечивающие требуемое количество парковочных мест для постоянного хранения личного автотранспорта жильцов.

На придомовой территории жилых домов предусмотрены открытые гостевые стоянки и парковки для МГН в количестве не менее 10% машиномест. Минимальный размер парковочного места – 5.3х2.5м, размер машиноместа для инвалида в коляске – 6х3.6м.

Для объектов общественного назначения парковочные места предусмотрены на прилегающих территориях общего пользования.

На дальнейших стадиях проектирования будет определено точное местоположение и количество машиномест, предполагаемых для строительства при соблюдении общих нормативных параметров.

В целом, на проектируемой территории, ставшей объектом корректировки, предусмотрено 100% обеспечение жителей местами для хранения автотранспортных средств.

1.4.2. Социальная инфраструктура.

Детские дошкольные учреждения.

Нормативная обеспеченность местами в детских дошкольных учреждениях принята согласно табл.1 НГП МО город-курорт Анапа, составляет для детей дошкольного возраста **63** ребенка на 1000 жителей, с нормативным показателем обеспеченности земельным участком – **35м2** на 1 место.

23281 х 63 /1000=1467 детей дошкольного возраста, где

23281 - расчетное население планируемой застройки.

1467 х 35=51345м2 (5.145га) – требуемая площадь территории для размещения расчетного количества мест.

На рассматриваемой территории построен детский сад на **250** мест в 1-м квартале с площадью участка . Запроектирован ранее и не подлежащий корректировке детский сад на **140** мест в 5-м квартале с площадью участка - **0.5га**.

Проектом корректировки предусмотрено строительство детских садов:

- на **350** мест во 2-м квартале с площадью участка – **1.3376га**;
- на **220** мест в 4-м квартале с площадью участка – **0.8542га**;
- на **350+350+240=940**мест в 3-м квартале с площадью территории – **4.3031га**;
- всего запроектировано – **1510** мест с площадью территории – **6.7228га**;

						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
							14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Всего предусмотрено (с учетом ранее запроектированных и построенных) - **1900** мест. Площадь территории – **7.7га**, что не менее требуемой

Проектируемые объекты полностью обеспечивают потребность прогнозируемого населения в учреждениях дошкольного образования. Объекты расположены друг от друга в рамках нормативной пешеходной доступности – не менее 300м

Общеобразовательные школы.

Нормативная обеспеченность местами в общеобразовательных учреждениях принята согласно табл.1 НГП МО город-курорт Анапа, где дети школьного возраста составляют **140** человек на 1000 жителей, с нормативным показателем обеспеченности земельным участком – **17м²** на 1 место.

23281 x 140 /1000=3259 детей школьного возраста, где

23281 - расчетное население планируемой застройки.

3259 x 17=55403м² (5.54га) – требуемая площадь территории для размещения расчетного количества мест.

На рассматриваемой территории ведется строительство ранее запроектированной общеобразовательной школы на **1550** мест во 2-м квартале с площадью участка – **3.3466 га**. Запроектирован ранее блок начальных классов на **100** мест в 5-м квартале с площадью участка – **0.7 га**.

Проектом корректировки предусмотрено строительство общеобразовательной школы на **1650** мест в 3-м квартале с площадью участка – **3.3430 га**.

Всего предусмотрено (с учетом ранее запроектированных и строящихся) – **3300** мест. Площадь территории – **7.39 га**, что не менее требуемой

Проектируемые объекты полностью обеспечивают потребность прогнозируемого населения в общеобразовательных учреждениях. Объекты расположены друг от друга в рамках нормативной пешеходной доступности – не менее 500м.

Объекты здравоохранения.

На территории 2-го квартала жилого района запроектирована поликлиника на **420** посещений в смену в соответствии с заданием на проектирование. Площадь участка – 0.5га. (из расчета 0.1га на 100 посещений в смену).

Объекты обслуживания населения.

Объекты соцкультбыта размещаются во встроенно-пристроенных помещениях первых и цокольных этажей жилых домов, а также в отдельно стоящих зданиях, расположенных вдоль основных пешеходно-транспортных

						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

артерий. Здесь проектируются магазины продовольственных и непродовольственных товаров, магазины кулинарии, помещения физкультурно-оздоровительного назначения, предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки), т.е. объекты ежедневного обслуживания населения.

В томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» выполнен расчет обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.

1.4.3. Коммунальная инфраструктура.

Решения по инженерному оборудованию территории жилого района выполнены на основании ранее выполненных проектных предложений по инженерному обеспечению территории.

В томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» выполнен расчет допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной инфраструктуры.

						210509 – ППТ1.1.ТЧ	Лист
							16
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

1.4.4. Технико-экономические показатели проекта планировки.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	ППТ на рас- четный срок
1	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории - все- го	га	118.68
	В том числе территории:		
	жилых зон (кварталы, микрорайоны и др.)	га	
	из них:		
	- многоэтажная застройка	га	45.58
	Объектов социального и культурно- бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения), из них:	-"	22.75
	- детские сады	-"	7.47
	- общеобразовательные школы	-"	9.09
	- поликлиника на 420 мест	-"	0.5
	- общественно-коммерческие объекты	-"	3.43
	- зон инженерной и транспортной инфра- структуры	-"	2.26
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для посто- янного хранения индивидуального авто- транспорта	-"	1.95
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	-"	48.4
	из них:		
	- зеленые насаждения общего пользования	-"	22.74
	- зеленые насаждения специального назна- чения	-"	1.1938
	улицы, дороги, проезды	-"	24.47
	- прочие территории общего пользования	-"	-
1.4	Коэффициент застройки	тыс.м2/га	0.13
1.5	Коэффициент плотности застройки	тыс.м2/га	1.0
2	Население		
2.1	Численность населения - всего	тыс. чел.	23281
2.2	Плотность населения	чел./га	196
3	Жилищный фонд		
3.1	Общая площадь жилых домов - всего	тыс.м ² общей площади квар- тир без учета лоджий и бал- конов	687.288

№ п/п	Показатели	Единица измерения	ППТ на рас- четный срок
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	16
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс.м ² общей площади квар- тир без учета лоджий и бал- конов	611.788
3.6	Новое жилищное строительство (измене- ния по корректировке) - всего	- "-	75500
	в том числе:		
	- многоэтажная жилая застройка	- "-	75500
4	Объекты социального и культурно- бытового обслуживания населения (из- менения по корректировке)		
4.1	Детские дошкольные учреждения – 63/1000 чел.	мест	1900
4.2	Общеобразовательные школы – 140/1000 чел.	- "-	3300
4.3	Поликлиника	посещений в смену/коек	420
4.4	Спортивные залы общего пользования	кв. м. общей пло- щади	2600
4.5	Плоскостные спортивные сооружения	- "-	10000
4. 6	Отделение связи	объект	1
4.7	Опорный пункт охраны порядка	объект	1
5	Транспортная инфраструктура - всего		
5.1	Протяженность улично-дорожной сети – всего: (магистральные улицы/ улицы в жи- лой застройке, основные проезды)	км	8.8 (3.1/5.7)
5.2	Протяженность линий общественного пас- сажирского транспорта		
	в том числе:		
	- автобус	- "-	5.23
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей для проектируемых объектов		2141
	в том числе:		
	- постоянного хранения	маш.мест	1422
	- временного хранения	- "-	719
6	Инженерное оборудование и благо- устройство территории - всего		
6.1	Водопотребление	тыс. м ³ /сут	6.653

№ п/п	Показатели	Единица измерения	ППТ на рас- четный срок
6.2	Водоотведение бытовых стоков	-"-	6.145
6.3	Водоотведение дождевых стоков	-"-	17.708
6.4	Электропотребление	МВт.ч/год	57.68
6.5	Расход газа	млн. м ³ /год	-
6.6	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год	0.175
6.7	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м ³ /сут	0.15

Раздел 2.

Положения об очередности планируемого развития территории.

Согласно соображениям заказчика, на рассматриваемой территории предусмотрены следующие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также объектов коммунальной, инженерной, транспортной, социальной инфраструктур.

№ ОКС	Наименование объекта капитального строительства (ОКС)	Наименование этапа		
		проектирование	строительство	реконструкция
19 квартал 4	- детский сад на 220мест	I	I	-
15,16	- магазин повседневного спроса	I	I	
22 квартал 2	- детский сад на 350мест	II	II	-
20.1-20.4 квартал 2	- многоэтажные жилые дома с автостоянкой - встроенно-пристроенные объекты обслуживания	III	III	
21 квартал 4	- многоэтажные жилые дома с автостоянкой - встроенно-пристроенные объекты обслуживания	IV	IV	
20.1-20.3 квартал 4	- многоэтажные жилые дома с автостоянкой - встроенные объекты обслуживания	V	V	
2 квартал 3	- детский сад на 240мест	VI	VI	
1 квартал 3	- общеобразовательная школа на 1650 мест	VII	VII	
27 квартал 2	- поликлиника на 420 посещений в смену	VIII	VIII	
4 квартал 3	- детский сад на 350мест	IX	IX	
3 квартал 3	- детский сад на 350мест	X	X	
13 квартал 1	- спортивный комплекс	XI	XI	