



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"КРЫМПРОЕКТСТРОЙ"
ИНН9102281879 КПП 910201001 ОГРН 1229100006442
Юридический адрес: Республика Крым, г. Симферополь,
ул. Глинки, д. 57Г, помещ.20**

**Документация по планировке территории
для размещения объекта «Многоквартирный жилой комплекс
по ул. Карла Маркса в г. Темрюке» с размещением объектов
социальной инфраструктуры, общей площадью 95 000 кв. м**

**ТОМ 1
Основная часть
проекта планировки территории**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"КРЫМПРОЕКТСТРОЙ"
ИНН9102281879 КПП 910201001 ОГРН 1229100006442
Юридический адрес: Республика Крым, г. Симферополь, ул. Глиники, д.
57Г, помещ.20**

**Договор № 019/23-П от 21 декабря 2023 г.
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
специализированный Застройщик ТСК «Каскад»
(ООО «СЗ ТСК «Каскад»)**

**Документация по планировке территории
для размещения объекта «Многоквартирный жилой комплекс
по ул. Карла Маркса в г. Темрюке» с размещением объектов
социальной инфраструктуры, общей площадью 95 000 кв. м**

**ТОМ 1
Основная часть
проекта планировки территории**

Директор

М.В. Силков

Главный инженер
проекта

Д.А. Руденко

2024

Состав проекта планировки территории

ТОМ-I. Основная часть проекта планировки территории.

- Положения
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж красных линий	1:2000	ППТ
2	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:2000	ППТ

ТОМ-II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Ситуационный план местоположения территории в границах Краснодарского края		ППТ
2	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры		ППТ
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети	1:4000	ППТ
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:2000	ППТ
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:2000	ППТ
6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:2000	ППТ

7	Вариант планировочных и (или) объемно пространственных решений застройки в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах).	1:2000	ППТ
8	Схема очередности планируемого развития территории	1:2000	ППТ
9	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2000	ППТ
10	Сводный план инженерных сетей	1:1000	ППТ
11	Проект организации дорожного движения	1:2000	ППТ

СОДЕРЖАНИЕ

Состав проекта планировки территории.....	3
1 Общие положения	6
2 Положение о характеристиках планируемого развития территории.	
Положения об очередности планируемого развития территории	8
2.1 Баланс территории	11
2.2 Численность населения	11
2.3 Характеристики планируемых для размещения объектов капитального строительства жилого назначения.....	12
2.4 Характеристики объектов социальной инфраструктуры	13
2.5 Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории	15
2.6 Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории.....	16
2.7 Электроснабжение.....	Ошибка! Закладка не определена.
2.8 Газоснабжение	Ошибка! Закладка не определена.
2.9 Водоснабжение	Ошибка! Закладка не определена.
2.10 Водоотведение.....	Ошибка! Закладка не определена.
3 Ведомость координат поворотных точек красной линии квартала	20
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	22

1 Общие положения

Документация по планировке территории для размещения объекта «Многоквартирный жилой комплекс по ул. Карла Маркса в г. Темрюке» с размещением объектов социальной инфраструктуры, с размещением объектов социальной инфраструктуры, общей площадью 95000 кв. м (далее – ДПТ), подготовлен ООО «Крымпроектстрой» в соответствии с договором с ООО «Специализированный застройщик ТСК «Каскад» от 21 декабря 2023 г. № 019/23-П, согласно постановления администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района № 982 от 21 августа 2024 г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории для размещения объекта «Многоквартирный жилой комплекс по ул. Карла Маркса в г. Темрюке» с размещением объектов социальной инфраструктуры, с размещением объектов социальной инфраструктуры, общей площадью 95000 кв. м», протокол от 14 августа 2024 г. № 22-17-153/24 о намерениях по взаимодействию в сфере инвестиций на территории Темрюкского района Краснодарского края в целях комплексного жилищного строительства.

Подготовка проекта планировки и межевания территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры.

Проект планировки территории подготовлен с учетом действующей градостроительной документации Краснодарского края, Темрюкского городского поселения:

- Схема территориального планирования Краснодарского края, утвержденной постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 10 мая 2011 г. № 438 (в редакции от 30 декабря 2022 г. №1053);
- Схема территориального планирования муниципального образования Темрюкский район, утверждённой решением Совета муниципального образования Темрюкский район от 30 марта 2007 г. № 616;
- Генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденный решением Совета Темрюкского городского поселения от 23 ноября 2010 г. № 127 (далее – ГП Темрюкского ГП);
- Правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района», утверждены решением Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 25 марта 2014 г. № 595 (далее – ПЗЗ Темрюкского ГП).

Основная нормативно-правовая и методическая база

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- 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;
- СанПиН 2.2.1 /2.11.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 (далее – РНГП КК);
- Местные нормативы градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденные решением Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 26 января 2016 г. № 179 (далее – МНГП).

Иные технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, нормативные документы.

Графические материалы выполнены в системе AutoCad.

Исходные данные:

- постановление администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района № 982 от 21 августа 2024 г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории для размещения объекта «Многоквартирный жилой комплекс по ул. Карла Маркса в г. Темрюке» с размещением объектов социальной инфраструктуры, с размещением объектов социальной инфраструктуры, общей площадью 95000 кв. м»
- протокол от 14 августа 2024 г. № 22-17-153/24 о намерениях по взаимодействию в сфере инвестиций на территории Темрюкского района Краснодарского края в целях комплексного жилищного строительства;
- сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД), выданные управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Темрюкский район от 2 февраля 2024 г.;
- отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненные ИП Рыбцов А.В. в 2024 году;
- отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненные ИП Рыбцов А.В. в 2024 году;
- отчет по инженерно-гидрометеорологическим изысканиям, выполненные ИП Рыбцов А.В. в 2024 году;
- отчет по инженерно-геофизическим изысканиям, выполненные ИП Рыбцов А.В. в 2024 году;
- отчет по инженерно-экологическим изысканиям, ИП Рыбцов А.В. в 2024 году.

2 Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории

Проект планировки территории разработан на территорию площадью 20,7 га. Участок проектирования расположен в районе улицы Карла Маркса в г. Темрюке.

Документации по планировке территории разрабатывается в том числе на земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:1111002:636, 23:30:1111002:635, 23:30:1111004:569, 23:30:1111004:222, 23:30:1111004:558, 23:30:1111004:534, 23:30:0000000:4084, 23:30:1111004:76, 23:30:1111004:40, 23:30:1111007:5, относящейся, по своим параметрам и характеристикам, к элементу планировочной структуры – микрорайон, который в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» относится к элементу планировочной структуры размеры территории которого составляют до 60 га. В рамках микрорайона сформированы кварталы, площадью, не превышающей 5 га, в которых выделены земельные участки жилой застройки для групп жилых домов и объектов социального и общественного назначения.

В томе 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории» выполнены все расчеты, обосновывающие параметры планируемого развития объектов капитального строительства, принятые в томе 1.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района планируемая территория относится к следующим территориальным зонам:

- зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-1);
- зона объектов образования и просвещения (ОД-2);
- зона спортивных сооружений (Р-2);
- земли общего пользования.

Параметры застройки территории

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-1)		
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	– минимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м; – максимальная площадь земельных участков – не подлежат установлению; – максимальное количество этажей – не более 8 этажей (в том числе мансардный); – максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более

		33 м; – минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов); – максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, за исключением линейных объектов; – минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.
2.7.1.	Хранение автотранспорта	– минимальная/максимальная площадь земельных участков – 11/15000 кв. м; – максимальное количество этажей для гаражей – 5 этаж. – максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 20 метра, высота помещения не менее 2.4 м. – максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% для отдельно стоящих гаражей. В остальных случаях не подлежат установлению; – минимальные отступы от границы смежного земельного участка - 1 м. В условиях тесной, или сложившейся застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии, при этом запрещается устройство распашных ворот.
3.1	Коммунальное обслуживание	– минимальная/максимальная площадь земельных участков – 8/10000кв. м; – максимальное количество этажей – не более 3 этажей; – максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 12 м; – минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов); – максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, за исключением линейных объектов;

		– минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов. Не распространяются на линейные объекты.
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Не подлежат установлению в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
12.0.2	Благоустройство территории	Не подлежат установлению в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
Зона объектов образования и просвещения (ОД-2)		
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	– -минимальная/максимальная площадь земельного участка– 300/50 000 кв. м; – -минимальные отступы от границ участка - 10 м, от красной линии - 10 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. – -максимальное количество этажей зданий – 4 этажа; – - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 18 м; – - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% (процент застройки подземной части не регламентируется). – -минимальный процент озеленения - 15% от площади земельного участка.
Зона спортивных сооружений (Р-2)		
5.1	Спорт	– минимальная/максимальная площадь земельного участка– – 500/50 000 кв. м; – минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м, от фронтальной границы участка – 5 м; – максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; – максимальная высота объектов

		капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 25 м; – максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. – минимальный процент озеленения - 15 % от площади земельного участка.
--	--	---

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования и структура улично-дорожной сети, заложенная в генеральном плане Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

Проектом планировки выделены 3 очереди реализации планируемого развития территории, которые включают в себя этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства, а также этапы строительства и реконструкции необходимых для их функционирования объектов коммунальной, социальной инфраструктур.

В материалах по обоснованию проекта планировки территории предоставлено архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение застройки территории, где отображена ориентировочно посадка всех планируемых к размещению объектов капитального строительства. Композиция архитектурно-планировочного решения принята исходя из градостроительных особенностей размещения и предназначения планируемой территории.

2.1 Баланс территории

Наименование	Площадь	
	Площадь	%
Общая площадь в границах разработки территории	207474	100
Зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-1)	135945	66
Зона объектов образования и просвещения (ОД-2)	14312	7
Зона спортивных сооружений (Р-2)	5849	3
Земли общего пользования	51368	24

2.2 Характеристики плотности и параметров застройки территории

Плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать в соответствии с региональными градостроительными нормативами с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий.

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов (микрорайонов) жилых зон приведены в региональных нормативах градостроительного проектирования.

Настоящим проектом не превышаются предельные значения коэффициентов застройки и коэффициента плотности застройки территории.

Согласно пункту 2 Основные параметры Инвестиционного проекта Протокола от 14 августа 2024 г. № 22-17-153/24 о намерениях по взаимодействию в сфере инвестиций на территории Темрюкского района Краснодарского края в целях комплексного жилищного строительства планируемая к вводу в эксплуатацию общая (жилая) площадь составляет – 95 тыс. кв. м.

Коэффициент плотности застройки территориальных зон застройки среднеэтажными жилыми домами согласно РНПП КК не должен превышать 0,7.

Предельный коэффициент плотности застройки среднеэтажными жилыми домами определяется в границах территориальной зоны среднеэтажной жилой застройки (Ж-1) проектируемой территории.

$95000 \text{ кв. м} / 135945 \text{ кв. м} = 0,69$, где 95000 кв. м - общая (жилая) площадь, 135945 кв. м – площадь территориальной зоны среднеэтажной жилой застройки (Ж-1).

2.3 Численность населения

Численность населения рассчитывается исходя из нормативной плотности населения и территориальным ресурсам проектируемой территории:

№ п/п	Тип жилой застройки	Численность населения, чел.
1	Среднеэтажная жилая застройка	4318
Всего		4318

Расчетный показатель жилищной обеспеченности принят исходя из нормы уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения в многоквартирных жилых домах в расчете на одного человека 22 кв. м (согласно РНПП КК).

$95000 / 22 = 4318$ чел., где 95000 кв. м – общая площадь квартир с понижающим коэффициентом.

2.4 Характеристики планируемых для размещения объектов капитального строительства жилого назначения

по №	Наименование	Этажность	Количество этажей	Статус	Номер элемента планировочной структуры (квартала)
1	Литер 1	8	-	П	3
2	Литер 2	8	-	П	
3	Литер 3	8	-	П	
4	Литер 4	8	-	П	4
5	Литер 5	8	-	П	
6	Литер 6	8	-	П	
7	Литер 7	8	-	П	5
8	Литер 8	8	-	П	
9	Литер 9	8	-	П	
10	Литер 10	5	-	П	2

11	Литер 11	5	-	П	
12	Литер 12	4	-	П	1
13	Литер 13	1	-	П	2
Примечания: 1. Условные обозначения – см. Лист 7 материалов по обоснованию 2. Статус: П – планируемый к размещению объект					

Технико-экономические показатели проекта могут быть скорректированы на этапах разработки проектной и рабочей документации.

2.5 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Расчет обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры для территории, в отношении которой разработан проект планировки, выполнен в соответствии таблицей 4 РНГП КК.

Для **дошкольных образовательных организаций**, согласно таблице 4 РНГП КК, показатель минимально допустимого уровня обеспеченности на 1000 жителей составляет 64 мест.

$$4318 \cdot 64 / 1000 = 276 \text{ мест.}$$

4318 - расчетное население проектируемого жилого района.

64 - нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях на 1000 жителей рассчитанной в соответствии с формулой, представленной в примечании таблицы 4 РНГП КК.

Проектом предусмотрено строительство дошкольной образовательной организации на 300 мест на земельном участке с кадастровым номером 23:30:1111002:635.

Для **общеобразовательных организаций**, согласно таблице 4 РНГП КК, показатель минимально допустимого уровня обеспеченности на 1000 жителей составляет 127 мест.

$$4318 \cdot 127 / 1000 = 548 \text{ мест.}$$

4318 – расчетное население проектируемого жилого района.

127 – нормативная обеспеченность местами в образовательных организациях на 1000 жителей рассчитанной в соответствии с формулой, представленной в примечании таблицы 4 РНГП КК.

Согласно письма от 00 октября 2024 г. № 0000 расчетное количество мест в образовательных организациях обеспечивается в планируемой общеобразовательной организации с проектной мощностью 1500 мест, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 23:30:1111006:385 в нормативном радиусе доступности к проектируемой территории.

В целях обеспечения объектами **спортивного назначения** проектом предусматриваются в границах проектирования на земельном участке 23:30:1111002:636:

плоскостные спортсооружения площадью 2800 кв. м;

объекты городской и рекреационной инфраструктуры, приспособление для занятий физической культурой и спортом, в том числе площадки с тренажерами и др. площадью 600 кв. м.

Расчетная численность населения обеспечена спортивной инфраструктурой, в том числе существующим (спорткомплекс СКИФ) и проектируемым (спортивный комплекс с плавательным бассейном) объектами спортивного назначения, расположенными в пределах нормативной доступности от проектируемого жилого комплекса.

Расчет учреждений социального и культурно-бытового обслуживания.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение показателя	Итого
Расчет производится на население 4318 человека				
1	Поликлиники	посещений в смену	по заданию	-
2	Аптеки (на 5 тыс. чел)	объект	1	0
3	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий - всего/1000 человек	кв. м	80	345
4	Спортивные залы - всего/1000 человек	кв. м	80	345
5	Бассейны - всего/1000 человек	кв. м зеркала воды	25	108
6	Помещения для культурно-массовой работы с населением - всего/1000 человек	кв. м	60	259
7	Танцевальные залы - всего/1000 человек	мест	6	26
8	Клубы - всего/1000 человек	мест	80	345
9	Залы аттракционов - всего/1000 человек	кв. м	3	13
10	Дом культуры	мест	15	65
11	Библиотеки	ед. хран.	5000	21590
12	Магазины продовольственных товаров - всего/1000 человек	кв. м торг. пл.	100	432
13	Магазины непродовольственных товаров - всего/1000 человек	кв. м торг. пл.	180	777
14	Предприятия общественного питания - всего/1000 человек	мест	80	345
15	Магазины кулинарии - всего/1000 человек	кв. м	6	26
16	Предприятия бытового обслуживания - всего/1000 человек	мест	7	30
17	Прачечные, кг белья в смену на 1000 человек	кг	10	43
18	Химчистки, кг вещей в смену на 1000 человек	кг	4	17
19	Отделение связи (на 10 тыс. чел.)	объект	1	0
20	Отделение банков (на 10 тыс. чел.)	объект	1	0
21	Отделение Сбербанка (на 3 тыс. чел.)	объект	1	1
22	Юридическая консультация (1/10 тыс. чел.)	мест	1	0

23	Нотариальная контора (1/30 тыс. чел.)	мест	1	0
24	Жилищно-эксплуатационные организации	объект	1	0
25	Общественные уборные - всего/1000 человек	объект	1	4

Озеленение территории

Согласно РНПП КК площадь озелененной территории общего пользования составляет 6 кв. м на человека.

Нормативное озеленение общего пользования составляет: $4318 \times 6 = 25908$ кв. м, где 4318 человек – расчетное население.

Проект предусматривает:

озелененные территории общего пользования (бульвары) – 25710,2 кв. м;

озелененные территории общего пользования вдоль улично-дорожной сети – 13940 кв. м;

озелененные территории общего пользования зоны спортивного назначения – 1252 кв. м.

Таким образом, суммарная площадь озелененных территорий общего пользования в проекте составляет – 40902,2 кв. м.

В соответствии с ПЗЗ для территориальной зоны среднеэтажная жилая застройка (Ж-1) минимальный процент озеленения составляет 15 %.

Нормативное озеленение территории жилых групп: $90321 \times 0,15 = 13548,2$ кв. м, где 90321 кв. м – суммарная площадь жилых групп.

Проект предусматривает озеленение территории жилых групп площадью 19619,1 кв. м.

Озеленение территории многоуровневых стоянок автомобильного транспорта составляет – 2891 кв. м, 16 %.

2.6 Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом Темрюкского городского поселения Темрюкского района. Объектов транспортной инфраструктуры, включенных в программы комплексного развития на рассматриваемой территории, нет.

В границах микрорайона проектом предусмотрена организация сети улиц местного значения, разделяющих микрорайон на кварталы с внутриквартальными проездами, обеспечивающими подъезды к жилым домам и иным объектам капитального строительства.

В томе 2 «Материалов по обоснованию документации по планировке территории» указаны поперечные профили улиц, на которых указаны места размещения тротуаров, велосипедных дорожек и парковок.

В соответствии с п. 5.5.45 РНПП КК плотность улично-дорожной сети (улицы, дороги, проезды общего пользования) в границах красных линий составляет не менее 10 км/1 кв. км, учитывая все типы улиц, дорог и проездов с твердым покрытием.

Плотность улично-дорожной сети, с учетом всех типов улиц, дорог, проездов с твердым покрытием, составляет – 30,5 км/кв. км.

Для постоянного хранения автомобильного транспорта населения в границах проектируемой территории предусматривается размещение двух

многоуровневых стоянок с объектами коммерческого назначения и офисными помещениями на 495 и 480 машино-мест соответственно, а также наземных плоскостных стоянок автомобильного транспорта.

В результате принятых решений в документации по планировке территории, было выполнено распределение стоянок автомобильного транспорта и выделение земельных участков в целях размещения многоуровневых стоянок с объектами коммерческого назначения и офисными помещениями для постоянного хранения автомобилей жителей.

В границах проектируемой территории предусмотрено 100% обеспечение населения местами постоянного хранения автомобилей, а также гостевыми стоянками.

№ п/п	Наименование автостоянок	Норматив	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
Население среднеэтажной жилой застройки, чел.				4318
Общая площадь квартир, кв. м				95000
1	Стоянки для постоянного хранения автомобильного транспорта, в том числе:	308 м/м на 1000 жит.	1330	1390
	<i>наземные</i>			415
	<i>многоуровневые</i>			975
2	Гостевые стоянки	1 м/м на 600 кв. м	158	158
3	Стоянки автомобильного транспорта посетителей и работников объектов коммерческого назначения	1 м/м на 40 кв. м общей площади	222	222
4	Стоянки автомобильного транспорта для сотрудников офисных помещений	1 м/м на 60 кв. м общей площади	33	33
5	Стоянки автомобильного транспорта для посетителей дошкольной образовательной организации	5 м/м на 100 детей	15	20
ИТОГО			1758	1823

Количество машино-мест может быть уточнено на последующих стадиях проектирования.

2.7 Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории

Прокладка магистральных сетей инженерного обеспечения проектом не

предусмотрена. Подключение потребителя путём прокладки распределительной системы инженерных коммуникаций осуществлять в соответствии с выданными точками подключения и расчётной мощностью потребителя, указанными в технических условиях на подключение к инженерным сетям. Технические условия на подключение к инженерным сетям необходимо получить на стадии разработки проектной документации. Подключение объектов капитального строительства проектируемой территории в соответствии с техническими условиями на подключение к инженерным сетям обеспечить от существующих коммуникаций с учетом расчетных нагрузок от потребителей.

Коммунальная инфраструктура

Условия проектирования, строительства и эксплуатации сетей и объектов инженерного обеспечения планируемой территории:

климатический район для проектирования – ШБ;
 расчетная зимняя температура для отопления – минус 18 °С;
 расчетная летняя температура (параметр А) – плюс 28,7 °С;
 средняя годовая температура для отопления – плюс 13,7 °С;
 продолжительность отопительного периода – 155 дней.

На территории проектирования есть возможность подключения планируемых к размещению объектов капитального строительства к объектам инженерного обеспечения.

Подключение проектируемого микрорайона планируется:

1. Электроснабжение – от ближайших ТП по техническим условиям.
2. Теплоснабжение: жилищное строительство – строительство газовой котельной; дошкольная образовательная организация – от существующей газовой котельной, расположенной по адресу: г. Темрюк, ул. Дальняя, дом 30.
3. Водоснабжение – источником являются ближайшие кольцевые сети водопровода.
4. Водоотведение – от проектируемых зданий предусматривается в существующую городскую сеть, точки присоединения принимаются на границе рассматриваемой территории.
5. Ливневая канализация – устройство локальных очистных сооружений.

В рамках указанных в проекте поперечных профилей улично-дорожной сети предусмотрены коридоры для прохождения магистральных сетей инженерного обеспечения.

Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения.

№ п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
Потребности в инженерном обеспечении				
1	Водопотребление	Расчетный расход воды	куб.м/сут	
2	Водоотведение	Расчетный расход стоков	куб.м/сут	
3	Электроснабжение	Расчетная мощность	кВт час/год	
4	Теплоснабжение	Максимальный расход тепла	Гкал	7955,9

Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территории выполнена в границах планируемых к размещению объектов капитального строительства. В составе ее проведены:

- мероприятия по вертикальной планировке территории;
- устройство ливневой канализации, дренажных систем.

3 Положения об очередности планируемого комплексного жилищного строительства

Этапы проектирования объектов капитального строительства.

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218 «О государственной регистрации недвижимости».

2. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

3. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Очередность реализации объектов капитального строительства в рамках комплексного жилищного строительства

по № эксплик.	Наименование	Очередность реализации	Статус	Номер элемента планировочной структуры (квартала)
1	Литер 1	1	П	3
2	Литер 2	1	П	
3	Литер 3	1	П	
4	Литер 4	2	П	4
5	Литер 5	2	П	
6	Литер 6	2	П	
7	Литер 7	3	П	5

8	Литер 8	3	П	
9	Литер 9	3	П	
10	Литер 10	2	П	2
11	Литер 11	1	П	
12	Литер 12	1	П	1
13	Литер 13	1	П	2

Примечания:

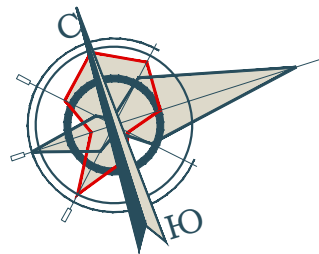
1. Условные обозначения – см. Лист 7 материалов по обоснованию
2. Статус: П – планируемый к размещению объект
3. Очередность реализации проекта может быть скорректирована на этапе рабочего проектирования

4 Ведомость координат поворотных точек красной линии кварталов

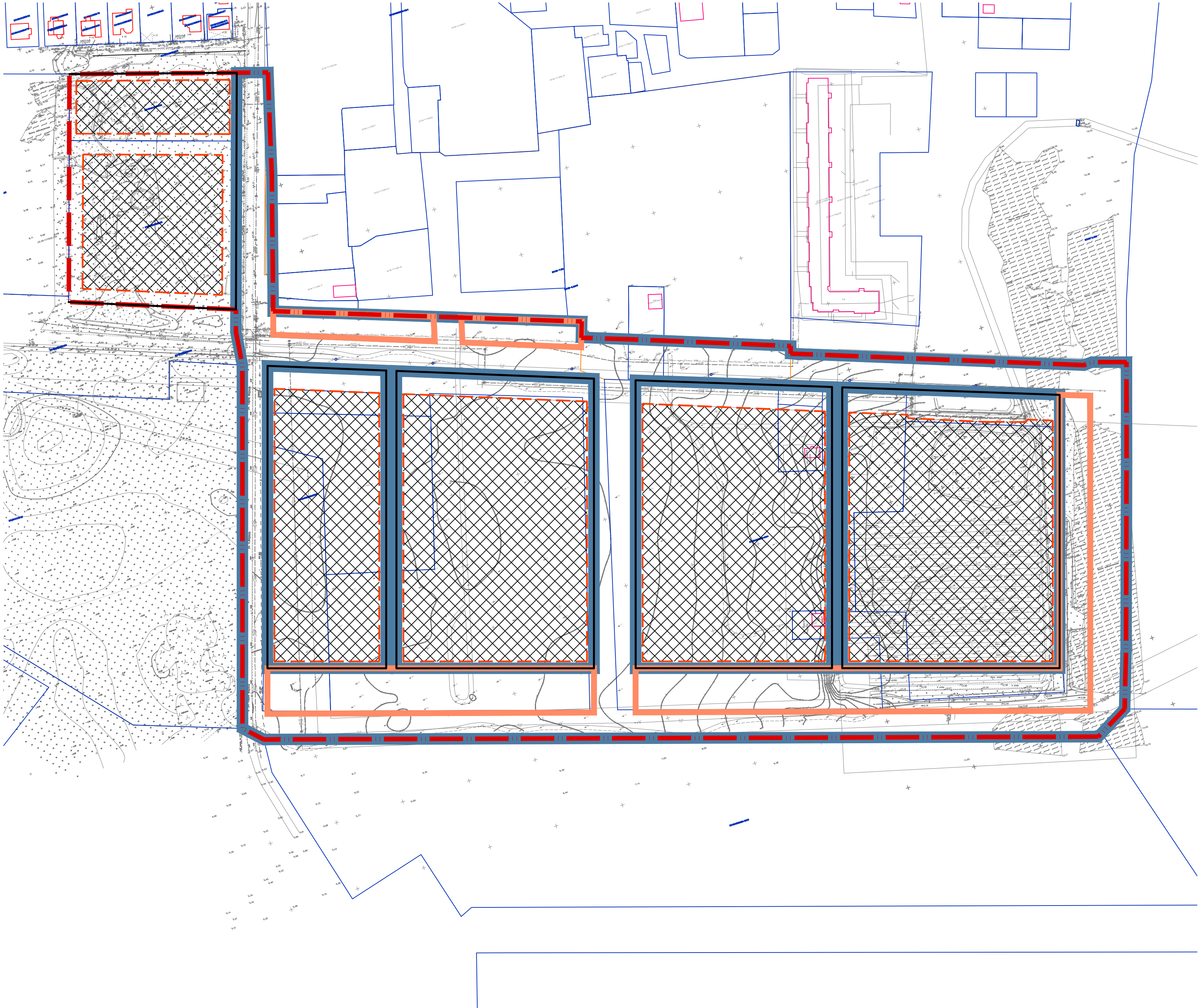
Квартал № 1		
Обозначение характерных точек границы	Координаты	
	X	Y
1	503222.12	1256078.88
2	503186.79	1256194.06
3	503139.90	1256179.10
4	503024.29	1256142.16
5	503065.74	1256028.86
Квартал № 2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты	
	X	Y
6	502978.72	1256151.60
7	502949.79	1256232.05
8	502829.99	1256194.24
9	502745.20	1256167.48
10	502770.94	1256085.93
11	502855.68	1256112.71
Квартал № 3		
Обозначение характерных точек границы	Координаты	
	X	Y
12	502947.29	1256239.02
13	502899.13	1256372.95
14	502700.18	1256310.14
15	502742.97	1256174.54
Квартал № 4		
Обозначение характерных точек границы	Координаты	
	X	Y
16	502888.97	1256401.21
17	502854.62	1256498.45
18	502844.02	1256528.45
19	502841.84	1256534.62
20	502648.59	1256473.64

21	502691.17	1256338.79
Квартал № 5		
Обозначение характерных точек границы	Координаты	
	X	Y
22	502839.37	1256541.61
23	502823.88	1256585.48
24	502787.05	1256689.26
25	502776.23	1256685.84
26	502599.25	1256629.98
27	502646.36	1256480.70

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ	
	Граница проекта планировки территории
	Устанавливаемые красные линии
	Граница земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет
	Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
ГРАНИЦЫ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ	
	Граница планируемого элемента планировочной структуры - квартал
	Граница планируемого элемента планировочной структуры - улично-дорожной сети (бульвар)
	Граница планируемого элемента планировочной структуры - улично-дорожная сеть

БАЛАНС ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Процент от территории
	Общая площадь в границах разработки территории	207474	100
1	Зона среднетажной жилой застройки (Ж-1)	135945	66
2	Зона объектов образования и просвещения (ОД-2)	14312	7
3	Зона спортивных сооружений (Р-2)	5849	3
4	Земли общего пользования	51368	24

							019/23-П
							Документация по планировке территории для размещения объекта "Многоквартирный жилой комплекс по ул. Карла Маркса в г. Темрюке" с размещением объектов социальной инфраструктуры, общей площадью 95 000 кв. м.
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
						Основная часть проекта планировки территории	Стадия
							Лист
							Листов
ГИП	Руденко	10.24					ППТ
ГАП	Руденко	10.24					2
Архитектор	Асланян	10.24					2
Архитектор	Молдабекова	10.24					
Н.Контроль	Руденко	10.24					
						Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:2000	ООО "КРЫМПРОЕКТСТРОЙ"